

ORDENANZA N° NS-2649

ORDENANZA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA ANA PARA LA REZONIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD UBICADA EN ONE BROADWAY PLAZA DESDE EL PLANO ESPECÍFICO DEL CENTRO DE LA CIUDAD N° 3 (SP-3) HACIA EL DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO DE ONE BROADWAY (SD-75) (AA N° 2004-01); QUE ENMIENDA EL PLANO ESPECÍFICO DEL CENTRO DE LA CIUDAD (ZOA N° 2004-02) Y ADOPTA EL DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO DE ONE BROADWAY (SD-75)

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA ANA DECRETA LO SIGUIENTE:

Sección 1. Por la presente, el Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Ana, determina, declara y establece lo siguiente:

- A. El solicitante pide la aprobación de varios derechos para construir una torre de oficinas de treinta y siete (37) pisos y 493 pies de altura, ubicada en One Broadway.
- B. El 23 de febrero de 2003, la Comisión de Planificación celebró una audiencia pública debidamente notificada, y por una votación de 6:1 (Sinclair se opuso) se votó para recomendar que el Concejo Municipal:
 1. Certifique y adopte el Informe de Impacto Ambiental Final N° 99-01, el Programa de Monitoreo de Mitigación y la Declaración de Consideraciones Fundamentales.
 2. Adopte una ordenanza que apruebe la rezonificación de la propiedad ubicada en One Broadway Plaza desde el Plano Especifico del Centro de la Ciudad N° 3 (SP-3) hacia el Distrito de Desarrollo Específico de One Broadway (SD-75), Solicitud de Enmienda N° 2004-01.
 3. Adopte una ordenanza para enmendar el Plano Especifico del Centro de la Ciudad (SP-3) (ZOA N° 2004-02).
 4. Adopte una resolución que enmiende el Plan General de la Ciudad de Santa Ana para incrementar la Relación de Área Útil a 2:9, para clasificar las calles como Calles Comerciales Locales y modificar el Elemento de Diseño Urbano (GPA N° 2004-01).
- C. El Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Ana celebró una audiencia pública debidamente notificada sobre las acciones mencionadas anteriormente para One Broadway el 15 de marzo de 2004, y en esa oportunidad consideró todos los testimonios, escritos y orales. Luego de concluir esta audiencia, el Concejo Municipal indicó que se negocie un Acuerdo de Desarrollo.
- D. El 14 de junio de 2004, la Comisión de Planificación celebró una audiencia pública debidamente notificada, y por una votación de 6:1 (Sinclair se opuso) se votó para recomendar que el Concejo Municipal:
 1. Adopte medidas atenuantes adicionales en respuesta a los comentarios del Distrito Escolar Unificado de Santa Ana.

2. Adopte una ordenanza que apruebe el Acuerdo de Desarrollo N° 2004-01.
 3. Adopte una resolución que apruebe el Mapa Tentativo de Parcelas N° 2004-02 (Mapa del Condado N° 2003-262) con las correcciones correspondientes.
- E. El 6 de julio de 2004, el Concejo Municipal programó una segunda reunión del Concejo Municipal que continuó el 19 de julio de 2004.
- F. El 19 de julio de 2004, se celebró la audiencia previamente mencionada y en esa fecha el Concejo Municipal consideró todos los testimonios, escritos y orales.
- G. Se presentó la Solicitud de Enmienda N° 2004-01 ante la Ciudad de Santa Ana para cambiar la designación de zonificación del distrito de cierta propiedad de bienes raíces ubicada en One Broadway desde el Plano Específico del Centro de la Ciudad N° 3 (SP-3) hacia el Distrito de Desarrollo Específico de One Broadway (SD-75).
1. El SD-75 permitiría establecer oficinas comerciales y profesionales; bancos e instituciones financieras similares; servicios y comercios minoristas; restaurantes, clubes nocturnos, bares y locales de entretenimiento cubiertos (con un Permiso de Uso Condicional); cafés (con un Permiso de Uso Condicional); e instalaciones para banquetes (con un Permiso de Uso Condicional).
 2. La Solicitud de Enmienda N° 2004-01 es consecuente con el Plan General, e incluye entre otros los objetivos y normas de éste para:
 - a. Promover la ecuanimidad en el uso de terrenos para resolver las necesidades básicas de la comunidad. Objetivo del Elemento de Uso de Terrenos N° 1.0.
 - b. Promover el uso de terrenos que mejoren la viabilidad económica y fiscal de la Ciudad. Objetivo del Elemento de Uso de Terrenos N° 2.0.
 - c. Respaldar urbanizaciones que creen un ambiente comercial seguro y atractivo. Política del Elemento de Uso de Terrenos N° 2.8.
 - d. Intensificar la urbanización de sitios y distritos que son bienes únicos de la comunidad y que mejoran la calidad de vida. Objetivo del Elemento de Uso de Terrenos N° 4.0.
 - e. Fomentar el desarrollo intensivo de oficinas para atraer inquilinos importantes que contribuirán a las actividades comerciales y culturales del centro de la ciudad. Política de Uso de Terrenos N° 1.3.
 - f. Respaldar proyectos que contribuyan al nuevo desarrollo y revitalización de las áreas urbanas del centro de la ciudad. Política de Uso de Terrenos N° 2.7.
 - g. Crear una oportunidad de un espacio de oficinas Clase A adecuado para la ocupación de inquilinos importantes y de alto perfil en el Área de Desarrollo del Centro de la Ciudad. Política de Uso de Terrenos N° 2.11.
 - h. Fomentar el desarrollo a gran escala de oficinas con comercios minoristas secundarios en las proximidades del área urbana del Complejo del Centro Cívico, del centro comercial y del centro de la ciudad. Política de Uso de Terrenos N° 2.12.

3. El Concejo Municipal ha considerado y sopesado las políticas del plan general y ha determinado que, de acuerdo con este análisis, el proyecto de One Broadway concuerda con el propósito del plan general.
 4. El Concejo ha examinado todos los objetivos y las políticas del plan general, incluyendo:
 - a. Promover la ecuanimidad en el uso de terrenos para resolver las necesidades básicas de la comunidad. Objetivo del Elemento de Uso de Terrenos 1.0.
 - b. Promover el uso de terrenos que mejoren la viabilidad económica y fiscal de la Ciudad. Objetivo del Elemento de Uso de Terrenos 2.0.
 - c. Respalda urbanizaciones que creen un ambiente comercial seguro y atractivo. Política del Elemento de Uso de Terrenos 2.8.
 - d. Intensificar la urbanización de sitios y distritos que son bienes únicos de la comunidad y que mejoran la calidad de vida. Objetivo del Elemento de Uso de Terrenos 4.0.
 - e. Fomentar el desarrollo intensivo de oficinas para atraer inquilinos importantes que contribuirán a las actividades comerciales y culturales del centro de la ciudad. Política de Uso de Terrenos N° 1.3.
 - f. Respalda proyectos que contribuyan al nuevo desarrollo y revitalización de las áreas urbanas del centro de la ciudad. Política de Uso de Terrenos N° 2.7.
 - g. Crear un espacio de oficinas Clase A adecuado para la ocupación de inquilinos importantes y de alto perfil en el Área de Desarrollo del Centro de la Ciudad. Política de Uso de Terrenos N° 2.11.
 - h. Fomentar el desarrollo a gran escala de oficinas con comercios minoristas secundarios en las proximidades del área urbana del Complejo del Centro Cívico, del centro comercial y del centro de la ciudad. Política de Uso de Terrenos N° 2.12.
 5. El Concejo Municipal adopta como conclusiones todos los hechos presentados en las Solicitudes de Acción por Parte del Concejo con fecha 15 de marzo de 2004; 6 de julio de 2004; y 19 de julio de 2004 que acompañan este asunto.
 6. Por todas y cada una de estas razones, se declara y establece por la presente que la Solicitud de Enmienda N° 2004-01 es consecuente con el Plan General de la Ciudad de Santa Ana y está por otra parte justificada por la necesidad pública, la conveniencia y el bienestar general.
- H. Se presentó la Enmienda de la Ordenanza de Zonificación N° 2004-02 ante la Ciudad de Santa Ana para enmendar el Plano Específico del Centro de la Ciudad (SP-3) con el objeto de eliminar del SP-3 el área del Distrito de Diseño Específico de One Broadway.
- I. El Informe Final de Impacto Ambiental N° 99-01, el Programa de Monitoreo de Mitigación y la Declaración de Consideraciones Fundamentales que precedieron al Concejo Municipal el 15 de marzo de 2004 fueron aprobados y adoptados por resolución en la segunda audiencia pública debidamente notificada celebrada el 19 de julio de 2004. En la reunión del 19 de julio de 2004, el Concejo Municipal también introdujo una ordenanza para la rezonificación de la propiedad (AA N° 2004-01), adoptó una resolución enmendando el plan general de la Ciudad (GPA N° 2004-01) y una resolución que aprueba el Mapa Tentativo de Parcelas N° 2004-02. La presente ordenanza incorpora como referencia, como si estuvieran completamente aquí establecidos, las resoluciones y los mencionados Informe de Impacto Ambiental Final, Programa de Monitoreo de Mitigación, y Declaración de Consideraciones Fundamentales, y todos sus resultados y conclusiones respectivos en apoyo de esta ordenanza.

Sección 2. La propiedad de bienes raíces ubicada en One Broadway por la presente se reclasifica del Plano Específico del Centro de la Ciudad N° 3 (SP-3) hacia el Distrito de Desarrollo Específico de One Broadway (SD-75). El Mapa del Distrito de Secciones Enmendado número 12-5-10, que muestra el cambio descrito anteriormente en el uso de la designación del distrito, por la presente se aprueba y adjunta a ésta como Anexo "A", y se incorpora como referencia como si estuviera completamente aquí establecido. (AA N° 2004-01).

Sección 3. El Plan Específico del Centro de la Ciudad N° 3 (SP-3) por la presente se enmienda según se establece en el Anexo "B", y se adjunta e incorpora a la presente como si estuviera completamente aquí establecido. (ZOA 2004-02).

Sección 4. El Distrito de Desarrollo Específico de One Broadway Plaza (SD-75) como se establece en el Anexo "C", adjuntado e incorporado como si estuviera completamente aquí establecido, es aprobado y adoptado en su totalidad.

Sección 5. Esta ordenanza no se hará efectiva hasta que no entren en vigencia la Resolución N° 2004-021 y la Ordenanza N° NS-2656. Si por alguna razón la ordenanza o la resolución mencionadas se consideran inválidas o inconstitucionales por decisión de cualquier tribunal de jurisdicción competente, o de lo contrario, no entraran en vigencia por cualquier otra razón, esta ordenanza será nula e inválida y perderá su fuerza y vigor.

Sección 6. Si algún tribunal de jurisdicción competente decidiera considerar alguna sección, subsección, oración, cláusula, frase o porción de esta ordenanza inválida o inconstitucional, dicha decisión no afectará la validez de las porciones restantes de esta ordenanza. Por la presente, el Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Ana declara que hubiera adoptado cada sección, subsección, oración, cláusula, frase o porciones de esta ordenanza, independientemente del hecho de que cualquiera de las secciones, subsecciones, oraciones, cláusulas, frases o porciones fuera declarada inválida o inconstitucional.

ADOPTADA este 2° día de agosto de 2004.

Miguel A. Pulido
Alcalde

Distrito de Desarrollo Específico de One Broadway Plaza (SD-75)

ÍNDICE

- SECCIÓN 1.** Aplicabilidad de la Ordenanza
- SECCIÓN 2.** Propósito
- SECCIÓN 3.** Metas, Objetivos y Políticas
- SECCIÓN 4.** Mejoras Permitidas
- SECCIÓN 5.** Usos Permitidos
- SECCIÓN 6.** Usos Condicionalmente Permitidos
- SECCIÓN 7.** Normas de Urbanización
 - 1. Relación de Área Útil
 - 2. Tamaño de Parcela
 - 3. Espacio para Edificios
 - 4. Torre de Oficinas
 - a. Requisitos Generales
 - b. Retranqueos de Edificios
 - c. Altura de los Edificios
 - d. Protección
 - e. Fachadas
 - f. Señales
 - 5. Estructura de Estacionamientos
 - a. Requisitos Generales
 - b. Retranqueos de Edificios
 - c. Altura de los Edificios
 - d. Protección
 - e. Fachadas
 - f. Paisajismo
 - g. Señales
 - 6. Estacionamiento y circulación
 - 7. Diseño de la Plaza
 - 8. Arte público

Distrito de Desarrollo Específico de One Broadway Plaza (SD-75)

SECCIÓN 1 APLICABILIDAD DE LA ORDENANZA

El distrito de zonificación de desarrollo específico, tal como lo autoriza el Capítulo 14, División 26, del Código Municipal de Santa Ana, está específicamente sujeto a las regulaciones contenidas en esta ordenanza para expresar el propósito de establecer el uso de las regulaciones del distrito. El resto de los capítulos aplicables, artículos y secciones del Código Municipal de Santa Ana se aplicarán a menos que se anulen o reemplacen explícitamente por medio de esta ordenanza. Las regulaciones de uso del distrito establecidas en el Capítulo 41, Artículo III, del Código Municipal de Santa Ana para los distritos de zonificación a diferencia del distrito de zonificación SD pueden incorporarse aquí a modo de referencia.

SECCIÓN 2 PROPÓSITO

Las regulaciones de uso del distrito de Desarrollo Específico No. 75 (SD-75) se establecen aquí con el propósito explícito de proteger la salud, la seguridad y el bienestar general de la Ciudad, al fomentar el uso de conceptos y principios de planificación innovadores y promover y aumentar el valor de las propiedades, y fomentar la urbanización ordenada.

Las regulaciones SD-75 establecerán un distrito profesional que habilitará exclusivamente una torre de oficinas de 518,003 pies cuadrados y de 37 pisos en la esquina noreste de Tenth Street y Broadway con un escenario histórico más al norte a lo largo de Broadway hacia Washington Avenue. Esta área será principalmente un distrito de oficinas profesionales con servicios de apoyo y establecimientos de comida.

SECCIÓN 3 METAS, OBJETIVOS Y POLÍTICAS

El Distrito de Desarrollo Específico de One Broadway Plaza está ubicado dentro del área del Centro de la ciudad. El Distrito de Desarrollo Específico de One Broadway Plaza comprende una gran cuadra establecida de la ciudad que se encuentra delimitada por Washington Avenue al norte, Tenth Street al sur, Sycamore Street al este y Broadway al oeste. El Distrito de Desarrollo Específico de One Broadway Plaza mantiene un carácter histórico a lo largo de la porción noroeste del distrito, con varios edificios que datan de los primeros años de urbanización en Santa Ana. El sitio del proyecto está rodeado por las zonas Cívica/Profesional, Financiera y de Minoristas Especializada de la Comunidad del Plano Específico del Centro de la Ciudad.

La torre de oficinas de One Broadway Plaza tiene como objetivo ser un punto de referencia de la sección central de la Ciudad de Santa Ana. Además, las diversas actividades planeadas para este sitio resultarán en el proyecto que se convertirá en un nodo, o un lugar de actividades. Los objetivos del plan de desarrollo específico de One Broadway Plaza incluyen lo siguiente:

- Un importante proyecto de oficinas a lo largo de Broadway en el centro del Plano Específico del Centro de la Ciudad.
- Mantener el patrón existente del paisaje urbano que incluye el diseño de aceras, las palmeras adultas y las instalaciones de iluminación históricas.
- Mantener la escala y el carácter establecidos por las estructuras históricas existentes a lo largo del extremo norte del distrito.
- Mantener retranqueos ampliamente abiertos adyacentes a Broadway.
- Fomentar la revitalización de propiedades existentes para una variedad de usos de oficinas profesionales.
- Mejorar la experiencia de peatones a través del desarrollo de nuevas áreas de plazas y características acuáticas en la intersección de Sycamore Street y Tenth Street, y de Broadway y Tenth Street.

SECCIÓN 4 MEJORAS PERMITIDAS

Las mejoras permitidas en el sitio del proyecto incluyen lo siguiente:

1. Una torre icónica de oficinas de no más de 493 pies de altura, aproximadamente 37 pisos, 518,300 pies cuadrados de superficie edificada y con un restaurante en los dos niveles superiores de la torre.
 - a. El sitio del proyecto no será menor a los 4.339 acres
 - b. Nueve niveles (uno subterráneo y ocho sobre la superficie), estructura de estacionamiento de 78 pies de altura, con un mínimo de 2,463 espacios para estacionar.
 - c. La remodelación y rehabilitación de cuatro estructuras existentes ubicadas al norte de la torre de oficinas. Las estructuras son las indicadas como 1103, 1111, 1115-17 y 1211 North Broadway.
2. El resto de las mejoras permitidas cumplirán con el Plano Específico del Centro de la ciudad, Capítulo 7, Distrito del Corredor Broadway, Normas de Urbanización.

SECCIÓN 5 USOS PERMITIDOS

La categoría de usos permitidos de terrenos que se incluirán dentro del proyecto incluyen: Oficinas profesionales y comerciales, bancos e instituciones financieras similares, usos de servicios y comercios minoristas y restaurantes. Si por alguna razón se omite un uso de aquellos especificados como permisibles, o si surge una ambigüedad en la clasificación de un uso particular, la decisión quedará a discreción del Gerente de Planificación.

1. Oficinas y servicios profesionales, comerciales y administrativos, que incluyen entre otros, agencias de empleo, agencias de publicidad, agencias de fideicomiso, contadores, seguro, abogados, arquitectos, ingenieros, planificadores y otros usos similares.
2. Bancos, oficinas financieras, de seguros y de bienes raíces.
3. Usos de servicio y comercios minoristas que se limitarán a:
 - a. Librerías
 - b. Tiendas de artículos de escritorio
 - c. Tiendas de regalos
 - d. Tintorería
 - e. Peluquerías
 - f. Agente de viajes
 - g. Centro de copiado
 - h. Centro de servicio postal
 - i. Sastrería
 - j. Taller de calzados
 - k. Artículos artesanales
 - l. Artículos de oficina
4. Cafés y restaurantes, con excepción de restaurantes de comidas rápidas y/o para llevar (Agregado por la Comisión de Planificación el 23 de febrero de 2004).
5. Florerías
6. Farmacias
7. Guarderías infantiles
8. Museos, bibliotecas y galerías
9. Estudios de artistas

SECCIÓN 6 USOS CONDICIONALMENTE PERMITIDOS

Los siguientes usos están permitidos con la aprobación de un permiso de uso condicional de acuerdo con el código Municipal de Santa Ana:

1. Clubes nocturnos, bares y locales de entretenimiento interiores ya sean independientes o parte de otro uso permitido o condicionalmente permitido, con excepción de los comercios de entretenimientos para adultos.
2. Establecimientos que venden y sirven bebidas alcohólicas.

3. Cafés
4. Instalaciones para banquetes
5. Usos que abren después de la media noche hasta las 5:00 a.m.
6. Plataformas de aterrizaje para helicópteros
7. Restaurantes de comidas rápidas y/o para llevar (Agregado por la Comisión de Planificación el 23 de febrero de 2004).

SECCIÓN 7 NORMAS DE URBANIZACIÓN

El Distrito de Desarrollo Específico de One Broadway Plaza tiene como objetivo permitir el desarrollo de una importante torre de oficinas y un garaje de estacionamiento asociado mientras se conservan algunas de las estructuras históricas ubicadas en el lado noroeste del distrito. Las siguientes normas generales de urbanización son aplicables a este proyecto:

1. Relación de Área Útil (F.A.R.)

La relación de área útil (FAR) requerida para el sitio del proyecto será de 2.9, ó 530,487 pies cuadrados de desarrollo. La FAR se calcula dividiendo el total de pies cuadrados del edificio de oficinas más las estructuras existentes que quedan por el total de pies cuadrados del sitio del proyecto. De acuerdo con el Plano General, la estructura de estacionamiento no está incluida en el cálculo de la FAR. Esta FAR incluye la torre de oficinas propuesta (518,003 pies cuadrados) y las estructuras que quedarán en el sitio del proyecto (12,484 pies cuadrados). La FAR para las estructuras existentes quedará en 0.5 ó menos.

2. Tamaño de Parcela

El tamaño de la parcela de One Broadway Plaza será de 4.339 acres. No se permite la subdivisión de la parcela.

3. Espacio para Edificios

La altura y las superficies de los jardines establecidas por las estructuras existentes y la torre de oficinas definen las fachadas de edificación permitidas en el Distrito de Desarrollo Específico One Broadway Plaza. Con las excepciones de la torre de oficinas y la estructura de estacionamiento, todos los edificios mantendrán una característica de escala mínima no más alta de 35 pies ó 3 pisos, la que sea menor.

4. Torre de Oficinas

La forma básica, el tamaño y la ubicación de la torre de oficinas como se ilustra en los planos del solicitante quedan aprobados por la presente. Sin embargo, para ubicar ciertos detalles pendientes, los planos revisados que cumplen con la Sección 7-4-e-iii de esta ordenanza deberán presentarse a la Comisión de Planificación y recibir la aprobación de ésta antes de la emisión de cualquier permiso de edificación.

a. Requisitos Generales

- i. La torre de oficinas permanecerá de acuerdo con el plano del sitio aprobado tal como se muestra en el Anexo 1.

b. Retranqueos de Edificios

Los retranqueos a nivel del suelo se establecen para mejorar el espacio peatonal en todo el distrito, crear relaciones compatibles entre fachadas existentes o futuras que se encuentran sobre las calles y reconocer las oportunidades de crear nuevos recursos de espacio abierto, como plazas, sendas peatonales y áreas con paisajismo. El jardín es una de las características más importantes de Broadway y el mantenimiento de estos espacios abiertos con paisajismo, es crucial para preservar el paisaje urbano. Se exponen las principales condiciones de retranqueo por calle:

i. Broadway:

La torre de oficinas de One Broadway Plaza mantendrá un retranqueo del edificio de 20 pies. Esta área de retranqueo puede incluir materiales duros como se muestra en el plano aprobado de la plaza. Para edificios existentes, se mantendrá un retranqueo de 20 pies. La estructura existente en 1111 North Broadway mantendrá un retranqueo mínimo de 15 pies.

ii. Tenth Street:

Se requerirá de un retranqueo de edificación de 12 pies para la torre de oficinas. Los materiales duros, el jardín y las características acuáticas serán provistos en el retranqueo requerido como se muestra en el Plano de Paisajismo del solicitante con fecha el 4 de febrero de 2004 (Anexo 2).

iii. Washington Avenue:

Se mantendrá el retranqueo con paisajismo de 15 pies para la estructura existente.

c. Altura de los Edificios

La altura aprobada para la torre de oficinas es de 493 pies aproximadamente. No se permitirán modificaciones en la altura aprobada o en la cantidad de pisos de la edificación de las torres, que representen un incremento o un descenso. Los edificios existentes a lo largo de Broadway mantendrán su altura existente y no excederán los 35 pies.

d. Protección

Todos los accesorios se colocarán fuera de cualquier retranqueo requerido y estarán ocultos.

e. Fachadas

- i. Las fachadas incorporarán un vidrio translúcido, no reflexivo de un tono verde claro consecuente con la muestra de materiales provista por el solicitante y aprobada por la Comisión de Planificación y el Consejo Municipal.
- ii. El sistema estructural del edificio será visible desde las fachadas exteriores de acuerdo con los planos aprobados por la Comisión de Planificación y el Consejo Municipal.
- iii. Incorporación de una galería o un “borde” al nivel del suelo para proveer una transición entre la torre y el nivel peatonal. Los planos que cumplan con este requisito deberán presentarse a la Comisión de Planificación y recibir la aprobación de ésta antes de la emisión de cualquier permiso de edificación.

5. Estructura de Estacionamientos

La forma básica, el tamaño y la ubicación de la estructura de estacionamiento como se ilustra en los planos del solicitante están aprobados por la presente. Sin embargo, para ubicar ciertos detalles pendientes, los planos revisados de la estructura de estacionamiento deberán presentarse a la Comisión de Planificación y recibir la aprobación de ésta antes de la emisión de cualquier permiso de edificación. Los planos revisados deberán cumplir con lo siguiente:

a. Requisitos Generales

- i. Ningún área de estacionamiento sobre o debajo de la superficie invadirá los retranqueos requeridos.
- ii. Los niveles subterráneos usarán rampas inclinadas para permitir una visibilidad abierta y sin obstrucciones para la vigilancia del piso.
- iii. La estructura de estacionamiento mantendrá un espacio libre vertical de 11 pies en el nivel de la calle, con excepción de la entrada de Sycamore Street. El área de entrada mantendrá un espacio libre vertical de 21 pies para facilitar la carga y descarga y para permitir el acceso de camiones de residuos.
- iv. En el resto de los niveles, la estructura de estacionamiento mantendrá un espacio libre vertical de ocho pies, dos pulgadas.

- v. El resplandor del alumbrado de la estructura de estacionamiento no será visible desde el nivel de la plaza ni desde ningún paso libre.
 - vi. El techo de todos los niveles será pintado de blanco y mantenido para mejorar la iluminación y aumentar la seguridad dentro de la estructura de estacionamiento.
 - vii. La estructura de estacionamiento será completada, finalizada por el Departamento de Edificación y estará totalmente en funcionamiento antes de cualquier ocupación de cualquier edificación o uso, o porción de ésta, para la estructura a la que provea estacionamiento.
 - viii. La estructura de estacionamiento contendrá un mínimo de 2,463 espacios de estacionamiento, que están distribuidos de la siguiente manera:
 - a) 1470 espacios para la torre de oficinas
 - b) 50 espacios para los usos minoristas del nivel del suelo (10,000 pies cuadrados)
 - c) 180 espacios para los usos de restaurantes (18,000 pies cuadrados)
 - d) 29 espacios para los usos de oficinas dentro de los edificios existentes (9,627 pies cuadrados)
 - e) 29 espacios para los usos de restaurantes dentro de los edificios existentes (2,857 pies cuadrados)
 - f) 30 espacios para sustituir el estacionamiento desplazado de Sycamore Street
 - g) 100 espacios para sustituir el estacionamiento desplazado de Main Street
 - h) 110 espacios para sustituir la superficie existente de estacionamiento en 1200 N. Main Street
 - i) 12 espacios para sustituir la superficie existente de estacionamiento en 1111 N. Broadway
 - j) Los 453 espacios de estacionamiento restantes pueden utilizarse para otros usos en el área
- b. Retranqueos de Edificios
- i. Broadway:

El retranqueo mínimo requerido para la estructura de estacionamiento es de 124 pies desde la línea de la propiedad.
 - ii. Washington Avenue:

Se requerirá un retranqueo con paisajismo de 15 pies.
 - iii. Sycamore Street:

No habrá requisitos de retranqueo.

iv. Tenth Street:

El retranqueo mínimo requerido es de 145 pies desde la línea de la propiedad hasta la entrada a la estructura de estacionamiento.

c. Altura de los Edificios

La altura máxima permitida de la estructura de estacionamiento es de 78 pies.

d. Protección

Todos los accesorios se colocarán fuera de cualquier retranqueo requerido y estarán ocultos.

e. Fachadas

i. Las fachadas norte y este incorporarán entradas y proporciones arquitectónicas a lo largo de Main Street para crear una pantalla arquitectónica como realce visual del corredor comercial existente.

ii. Las paredes exteriores exhibirán elementos de diseño horizontales en lugar de inclinados.

iii. El exterior de la estructura de estacionamiento estará pintado con un color tierra suave tal como lo aprueba el Departamento de Planificación. Los colores más brillantes y oscuros, incluso el verde oscuro, estarán prohibidos.

iv. Deberán colocarse enrejados decorativos o materiales de jardinería entre la pared y el piso del nivel superior del estacionamiento.

v. Los ascensores deberán colocarse de manera que sean visibles al público. Las cabinas de los ascensores deberán tener vidrios hacia el público.

vi. La estructura de estacionamiento deberá cumplir con las secciones del Código Municipal de Santa Ana perteneciente a los requisitos de Seguridad del Departamento de Policía, que incluyen los niveles de iluminación del estacionamiento.

vii. La estructura de estacionamiento deberá cumplir con las pautas de diseño de estructura de estacionamiento del Departamento de Policía de Santa Ana.

f. Paisajismo:

- i. Las macetas de jardinería incorporadas en la estructura de estacionamiento deberán tener una dimensión de 4 pies de ancho y 4 pies de profundidad. Se proveerá una red interna de desagües e impermeabilización para las macetas junto con un sistema de irrigación automática por goteo.
 - ii. Se incorporará un enrejado en el norte y el oeste de las fachadas de los edificios donde aparecen paredes en blanco en la estructura. El enrejado se construirá con materiales decorativos y durables y deberá cubrir un mínimo del 60 por ciento de la pared en blanco. Los detalles del enrejado se incluirán en el plano del proyecto de paisajismo y deberán aprobarse antes de la emisión del permiso de edificación.
 - iii. Se colocarán pinos de las Islas Canarias, Cedros de Himalaya y Casuarinas a lo largo de las fachadas de Broadway y Washington Avenue. Los árboles se plantarán a un mínimo de 30 pies en el centro como se muestra en un plano de paisajismo que deberá ser aprobado por el Miembro de Desarrollo de Paisajismo de la Ciudad antes de la emisión de permisos de edificación para la estructura de estacionamiento. El plano de paisajismo estará implementado por completo antes de la emisión de cualquier certificado de ocupación.
 - iv. El tamaño de los árboles para proteger la estructura de estacionamiento a lo largo de Washington Avenue y Broadway será de un cantero de 120 pulgadas como mínimo.
- g. Señales
- i. Toda la señalización cumplirá con el Código Municipal de Santa Ana.
 - ii. Antes de la emisión de cualquier permiso de señales o certificados de ocupación para cualquier edificio o porción de éste, deberá presentarse un programa amplio de señalización para todo el sitio, que incluya señales direccionales y gráficos para la estructura de estacionamiento, ante la Comisión de Planificación y deberá recibir la aprobación de ésta.

6. Estacionamiento/Circulación

Se creará un área de bajada perpendicular de estudiantes en el estacionamiento de 920 North Main Street para uso exclusivo de la Escuela Preparatoria de Arte del Condado de Orange. Los estándares mínimos para esta función incluyen:

- a. Antes de la emisión de cualquier permiso de edificación, construir un camellón central elevado en Main Street para que un Plano de Mejoras de Calles reciba la aprobación de la Agencia de Obras Públicas.

- b. Antes de la emisión de cualquier permiso de edificación, construir una zona de bajada perpendicular de dos vías. Cada carril tendrá un ancho mínimo de 18 pies. Se pintará una línea amarilla de aproximadamente un pie de ancho para separar los dos carriles de circulación. Los planos deberán presentarse al Departamento de Planificación y la Agencia de Obras Públicas para su aprobación.
- c. Antes de la emisión de cualquier permiso de edificación, instalar una barrera y una cerca de 36 pulgadas de altura para dirigir a los estudiantes hacia las aceras públicas de Main Street y Sycamore Street y evitar así movimientos de cruce peatonales ilegales en Tenth Street.
- d. Antes de presentar la inspección del plano de edificación, revisar el plano del sitio para representar y anotar la remoción de lugares de estacionamiento y parquímetros existentes en Main Street de acuerdo con las medidas de mitigación contenidas en el EIR Final.
- e. Antes de presentar la inspección del plano de edificación, revisar el plano del sitio para representar y anotar los nuevos carriles de Main Street para proveer tres carriles en dirección norte y dos en dirección sur.
- f. Todas las zonas de carga deben proveer un bordillo elevado de 6 pulgadas como mínimo alrededor del perímetro de cada área.
- g. Los detalles de rotondas y características acuáticas propuestas deben incluirse como parte del Plano de la Plaza al que se hace referencia en la Sección 7-7 de esta ordenanza. Antes de la emisión de cualquier certificado de ocupación, deben completarse todas las mejoras de características acuáticas y rotondas.
- h. Antes de la emisión de cualquier certificado de ocupación, clausurar el bordillo y la alcantarilla existente que sirve el área de recolección de residuos entre 1200 South Main Street y la OCHSA. El bordillo y la alcantarilla serán reemplazados por otro bordillo, otra alcantarilla y una acera.
- i. Antes de presentar la inspección del plano de edificación, revisar el plano del sitio para representar y anotar el ingreso de giro a la izquierda (Sycamore Street - en dirección sur) en la zona de la bajada perpendicular de la escuela.
- j. Antes de presentar la inspección del plano de edificación, revisar el plano del sitio para representar y anotar las rampas de acceso para sillas de rueda en la salida de Broadway.
- k. Antes de presentar la inspección del plano de edificación, revisar el plano del sitio para representar y anotar la sustitución de la "Zona de No Acceso" pintada y rallada por una barrera mediana elevada con pavimento decorativo para las porciones este y oeste de Tenth Street.

- l. Antes de presentar la inspección del plano de edificación, revisar el plano del sitio para representar y anotar las modificaciones de las señales en las intersecciones Main/Washington, Main/Tenth, Washington/Sycamore, Broadway/Washington y Broadway/Tenth.
- m. Antes de la emisión de cualquier permiso de edificación, instalar un camellón elevado en la salida de Broadway como lo determina la Agencia de Obras Públicas.

7. Diseño de la Plaza

Antes de la emisión de cualquier permiso de edificación, se presentará un Plano de la Plaza detallado ante la Comisión de Planificación y deberá recibir la aprobación de ésta.

- a. El diseño general de la plaza incorporará un mínimo de tres características acuáticas a nivel peatonal y dos elementos acuáticos adyacentes al edificio propuesto.
- b. El menú de jardinería de la plaza debe incluir un mínimo de cuatro (4) especies de árboles, que deberán ser aprobadas por el Miembro de Desarrollo de Paisajismo antes de la emisión de cualquier permiso de edificación. El tamaño mínimo establecido para las palmeras será de 30 pies de altura de tronco marrón. Las especies de árboles que no sean palmeras serán de un mínimo de 20 pies de altura y con canteros de 60 pulgadas.
- c. Se incorporarán usos del terreno como comercios minoristas, oficinas u otros servicios dentro del nivel de la plaza en conformidad con el plano del sitio aprobado. No se permiten los kioscos exteriores, carritos u otros usos temporales en el exterior a menos que se presenten específicamente a la Comisión de Planificación y reciban la aprobación de ésta.
- d. La plaza incorporará asientos, bancos y paisajismo para proveer interés visual y recursos adicionales dentro de la plaza.
- e. Se proveerán recursos para peatones como iluminación, macetas, bebederos, adoquines, y estacionamiento para bicicletas.
- f. El color y la apariencia de los productos de decoración de la plaza y otros elementos deben complementar el diseño de la plaza y la arquitectura de la torre.

- g. Los bancos y asientos para peatones estarán hechos de un material durable como hormigón o hierro pintado y diseñados para minimizar los daños del vandalismo, del patinaje y del clima.
 - h. Los recipientes para residuos deben ubicarse en áreas de gran actividad, como plazas y otros espacios públicos abiertos. El estilo será compatible con otras decoraciones de la plaza.
 - i. Los estacionamientos para bicicletas se colocarán en ubicaciones de actividad clave en el nivel de la plaza.
 - j. Todas las superficies decoradas de las calles, las paredes y los accesorios a nivel de los peatones incorporarán un revestimiento resistente a graffiti.
 - k. Se incorporarán áreas de superficie blanda y dura en el Plano de la Plaza. El área de pavimento de la plaza consistirá de adoquines.
 - l. Se proveerá un pie lineal de asientos por cada 60 pies cuadrados de la superficie de la plaza. Los asientos pueden incluir bancos, paredes de asientos bajos, peldaños, bordes de macetas o fuentes. Los asientos no estarán diseñados para dormir.
 - m. La altura de la iluminación de la plaza debe estar a la altura de los peatones. Un rango de entre 16 y 22 pies de la plaza debe estar totalmente iluminado desde el atardecer hasta el amanecer. Toda la iluminación se mantendrá con un farol de un pie e incorporará otras luces orientadas a los peatones, tales como postes iluminados. También se requiere iluminación por encima de los árboles y otras características del sitio.
 - n. El Plano de la Plaza requerido incluirá provisiones adecuadas para el mantenimiento continuo de todas las mejoras de la plaza y la rotonda.
 - o. El Plano de la Plaza requerido incluirá detalles de diseño, materiales y provisiones para el mantenimiento continuo de todas las áreas públicas interiores dentro de la torre de oficinas, que incluyen entre otros a las salas de recepción en la planta baja y en el sótano.
8. Arte público
- a. Se requiere que el arte público sea valuado a uno por ciento de la tasación de la torre de oficinas. El costo de cualquier característica acuática o porción de ésta no se incluirá a los fines de cumplir con el requisito del arte público. El arte público puede constar de varias piezas de arte, sin embargo, al menos una pieza de arte se colocará en la esquina sudoeste del sitio de proyecto adyacente a Broadway y Tenth Street. El arte público debe invitar a la participación y a la interacción, inspirar, agregar significado local, interpretar a la comunidad revelando su cultura o historia, y/o capturar o reforzar el carácter único del nuevo lugar. Deberá presentarse un amplio Plano de Arte Público que indique el cumplimiento con este requerimiento, y que proponga piezas específicas de arte para ubicaciones o aplicaciones específicas ante la Comisión de Planificación para su revisión y aprobación antes de la emisión de cualquier permiso de edificación. Todo arte público aprobado por la Comisión de Planificación en el Plano de Arte Público se instalará completamente antes de la emisión de cualquier certificado de ocupación para el proyecto.

- b. El arte debe estar ubicado de manera que complemente características como los componentes de la plaza o arquitectónicos para que sea una parte integral del sitio de desarrollo de One Broadway Plaza.
- c. El arte público debe construirse con materiales duraderos y acabados que incluyan entre otros, piedra o metal.
- d. Ninguna pieza de arte provista en conformidad con el requisito de arte público, incluso una pieza de arte como un mural que puede ser propuesta en la fachada sur de la estructura de estacionamiento en la entrada de Sycamore Street, incluirá publicidades, que incluyan entre otros, productos, servicios o comercios.
- e. Todo arte público provisto en conformidad con el requisito de arte público será mantenido adecuadamente en todo momento, estará libre de graffiti y no incorporará luces intermitentes ni ninguna forma de iluminación que resulte perturbadora.
- f. Todas las piezas de arte aprobadas e instaladas en conformidad con el Plano de Arte Público permanecerán en el sitio del proyecto y no pueden quitarse sin aprobación de la Comisión de Planificación.

el área central de Santa Ana, y podría resultar en la reubicación de muchas firmas de abogados y agencias de reporte judicial de otras partes, o en la expansión significativa de firmas vinculadas al sistema judicial en el área de planificación. Las nuevas instalaciones del tribunal Federal están previstas para ser finalizadas en 1997.

Centro de Santa Ana y Mercado Fiesta

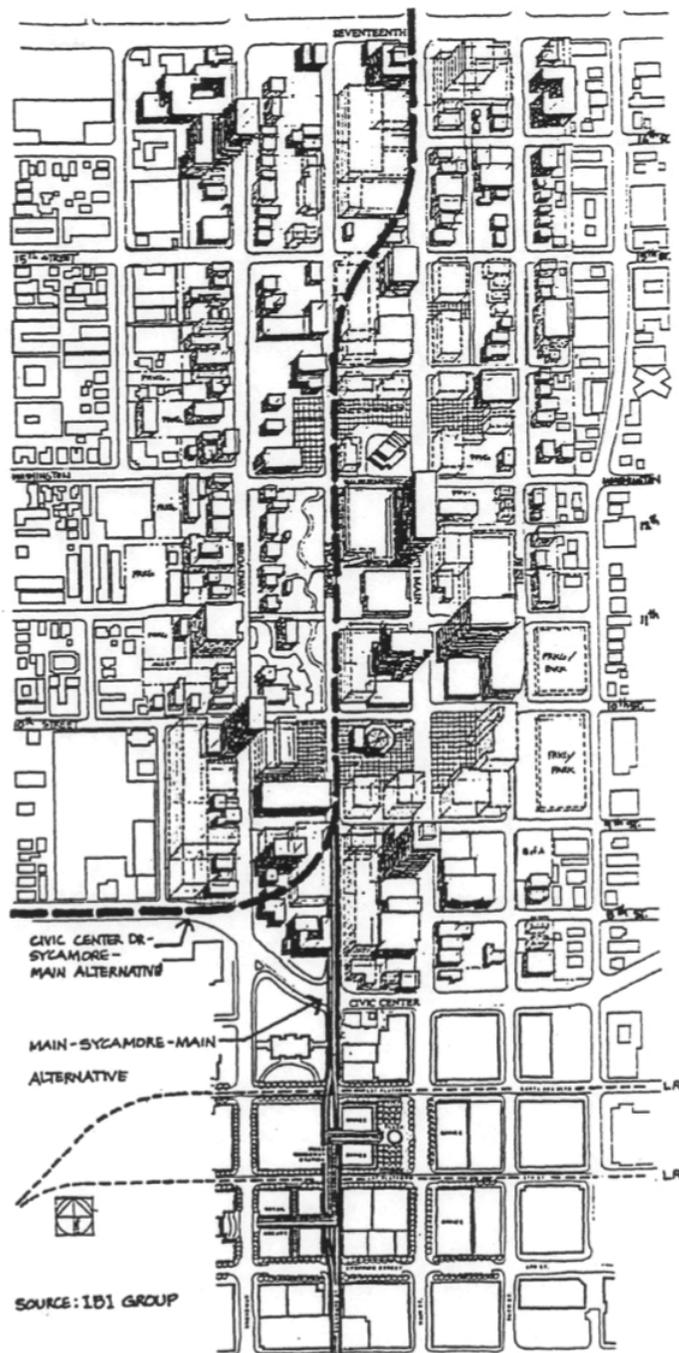
El Centro de Santa Ana ha surgido como una importante área comercial y de oficinas especializada en comercios y oficinas gubernamentales orientados a los Latinos. Gracias a su acceso relativamente fácil al transporte público y su ubicación céntrica en la concentración principal de Latinos del Condado, es probable que esta área permanezca como un importante distrito comercial y afecte de manera significativa los patrones de actividad y las costumbres en el área de planificación del Centro de la ciudad. Las últimas tendencias a ubicar las escuelas técnicas en las porciones del sur del área de planificación son, entre otras influencias, un indicador del fácil acceso y de la ubicación cercana del distrito comercial del Centro de la ciudad

Complejo del Centro Cívico

La concentración de oficinas gubernamentales locales, Estatales y Federales en el Complejo del Centro Cívico se percibe en toda el área de planificación. Una inspección de los principales edificios de oficinas en el Centro de la ciudad indica que un gran número de agencias Federales y del Condado se ubicaron en el área de planificación. Si los servicios gubernamentales se expanden, podría percibirse una demanda adicional de espacio para oficinas relativamente económico en el área de planificación. Sin embargo, la tendencia a corto y a mediano plazo será reconsolidar los servicios gubernamentales en el complejo del Centro Cívico. Esto mantendrá a los usuarios lejos del área de planificación del Centro de la ciudad, y puede aumentar los índices ya elevados de vacantes en los edificios de departamentos al sur de Washington Street

Complejo del Centro de Transporte Regional (RTC)

El RTC en la intersección de Santa Ana Boulevard y Santiago Avenue puede surgir como un nodo importante de actividad urbana mientras el nuevo sistema METROLINK adquiere más pasajeros, y se suministran conexiones para el tránsito ferroviario con el complejo del centro comercial/cívico y el resto del Condado de Orange. Actualmente se está planificando el uso futuro de terrenos en el área del RTC. En este momento no se puede predecir el efecto en el uso futuro de los terrenos en el área del Centro de la ciudad, pero la ubicación del área de planificación cerca del RTC puede atraer usos de oficinas junto con el desarrollo adicional de comercios minoristas y restaurantes en la mitad sur del área de planificación.



Anexo 3 Alternativas de Alineación Conceptual de Carril Fijo

ACCESO AL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

Actualmente, el acceso principal este-oeste al área de planificación del Centro de la ciudad es mediante First Street al sur y Seventeenth Street al norte. Main Street y Broadway proporcionan un acceso principal al complejo del centro comercial/cívico desde el norte y el sur.

Se designó una "intersección mejorada" para Seventeenth Street y Main Street, y Seventeenth y Broadway, por medio de la Enmienda del Plano General No. 92-9. Las mejoras de la intersección incluirán el incremento del número de carriles en el acceso a la intersección para aumentar la capacidad. La configuración exacta de la intersección se basará en un análisis detallado del tránsito y el uso de terrenos.

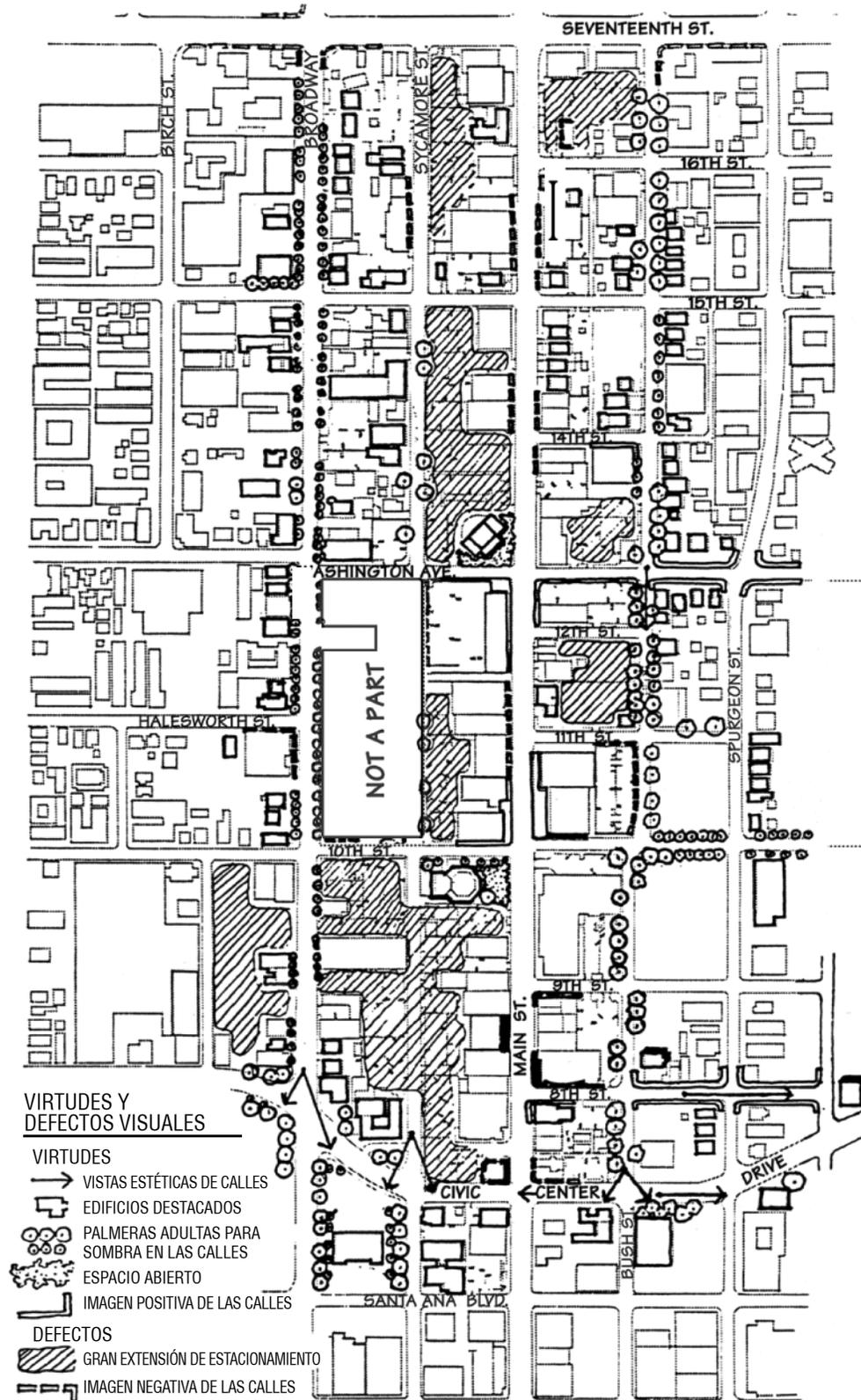
El acceso por autopista al área del Centro de la ciudad se efectúa mediante la Interestatal 5, ya sea desde el cruce de Main Street al norte, o el cruce de Seventeenth Street al noreste. Una vez que se completen las mejoras, el acceso al área de planificación desde el sudeste será provisto por el cruce de First/Fourth Street.

Aunque los centros de empleo de competencia tienen un acceso más práctico por autopista, el área del Centro de la ciudad se beneficia directamente con su fácil acceso al transporte público. El acceso en autobús al área de planificación es directo debido principalmente a la ubicación del área cerca del complejo del Centro Cívico y a la ubicación de la terminal de tránsito de OCTA más importante en Broadway y Fifth Street. Actualmente, el acceso diario por tren se proporciona en el Centro de Transporte Regional de Santa Ana, y está disponible el servicio de autobús para el acceso directo al área del Centro de la ciudad. Como se describe más arriba, en el futuro estarán disponibles los servicios METROLINK y de carril fijo. La consecuencia para el área de planificación es que en el futuro su accesibilidad por medio de tránsito rápido será excelente, lo cual aumentará a largo plazo el atractivo del área como zona comercial. El área de planificación también beneficiará cada vez más a los vecindarios residenciales adyacentes con su conveniencia para los empleos, las compras y el tránsito regional

VIRTUDES Y DEFECTOS VISUALES

En el Anexo 4 se documenta un inventario de virtudes y defectos visuales del Centro de la ciudad, titulado Virtudes y Defectos Visuales. Para esta evaluación visual se empleó el siguiente proceso.

- Se revisó el inventario fotográfico, la inspección de construcciones y la representación de limitaciones físicas del Centro de la ciudad efectuada para el esfuerzo final de diseño a los fines de familiarizarse con el área de planificación.
- El equipo consultor llevó a cabo una encuesta sobre el viaje a pie o en vehículo para confirmar la información del inventario.
- Se evaluaron las vistas desde las calles para definir las ubicaciones donde existen vistas positivas.



FUENTE: INSPECCIÓN DEL EQUIPO CONSULTOR. INSPECCIÓN DEL CORREDOR NORTH MAIN/NORTH BROADWAY, 22 DE MARZO DE 1992 POR EL COMITÉ DE REVISIÓN DE RECURSOS HISTÓRICOS. ESTUDIO R/UDAT: MAPA DE LIMITACIONES FÍSICAS.

Anexo 4 Virtudes y Defectos Visuales

- Los frentes de las calles se revisaron y registraron en función de su apariencia positiva o negativa. Los edificios que no están bien mantenidos y los frentes que están abrumados visualmente por una confusión de señales son ejemplos de los factores que contribuyen a una apariencia negativa. Los factores positivos incluyen frentes, edificios y retranqueos bien mantenidos o árboles adultos a lo largo de la calle.

En base a la revisión de inventario y a las inspecciones de la zona, se identificaron y trazaron en mapa los elementos que aportan virtudes o defectos a las cualidades visuales del Centro de la ciudad. A continuación se presenta una exposición sobre las virtudes y defectos visuales del Centro de la ciudad.

Virtudes

Vistas Estéticas de Calles

Los factores que influyen estas vistas son las construcciones arquitectónicamente importantes a lo largo de Civic Center Drive y la vista este en Eighth Street, que termina en una atractiva estructura residencial. Las vistas a lo largo de Bush Street están mejoradas en las cuadras que tienen árboles adultos a ambos lados de la calle.

Edificios Destacados

Éstos incluyen las construcciones identificadas en la *Inspección de North Main/North Broadway Corridor*, del 22 de marzo de 1992 preparada por el Comité de Revisión de Recursos Históricos. Además, se muestran estructuras individuales y grupos de estructuras que favorecen al carácter y a la escala de varias calles en el Centro de la ciudad.

Árboles Adultos en las Calles

Bush Street y Broadway tienen una gran cantidad de árboles adultos en las calles, aunque varias cuadras sólo poseen unos pocos o ninguno. Algunas de las calles transversales este-oeste también tienen segmentos con árboles adultos, éstas incluyen Eight Street, Tenth Street y Washington Street

Espacio Abierto

Varias áreas importantes de espacio abierto contribuyen de manera positiva al Centro de la ciudad. Éstas incluyen la iglesia en Tenth y Main, y la institución financiera en Main Street y Washington.

Imagen Positiva de las Calles

El Anexo 4 muestra varios segmentos de calles por todo el Centro de la ciudad que exhiben una imagen positiva en general debido a la calidad del paisajismo, las fachadas bien mantenidas y atractivas de las construcciones, y la señalización que es acorde a la escala y al estilo de las construcciones.

Defectos

Grandes Extensiones de Estacionamiento al Descubierta

El impacto negativo de las áreas de estacionamiento al descubierta se exhibe principalmente a lo largo de Sycamore Street y Broadway entre Civic Center Drive y Tenth Street. Varios de estos estacionamientos carecen del paisajismo que proporciona una barrera visual. Esta falta de protección aumenta los impactos adversos de grandes extensiones de estacionamiento.

Imagen Negativa de las Calles

El Anexo 4 también muestra varios segmentos de frentes de calles del Centro de la ciudad que son visualmente poco atractivos. Esto se debe a una combinación de factores, que incluyen construcciones desocupadas, en deterioro, terrenos descuidados, colores fuertes, muros lisos y señales poco atractivas.

PRINCIPIOS DEL PLANO ESPECÍFICO

Los siguientes principios del plano específico proporcionan una orientación general en las áreas de uso de terrenos, diseño, estacionamiento y circulación. El Anexo 5, Principios de Diseño Urbano, expone los siguientes principios del plano específico.

Los capítulos posteriores describen en detalle las normas de urbanización y pautas de diseño para cada uno de los cinco distritos de uso de terrenos/actividad, un plano conceptual de paisajismo, planos de circulación y estacionamiento, y una revisión de mecanismos de implementación.

USO DE TERRENOS

- Fomentar un patrón de uso de terrenos que se base en los conceptos identificados en el Plano Conceptual del Centro de la ciudad al tiempo que se difunden los principios de la política de uso de terrenos establecidos en el Plano General de Santa Ana.
- Los conceptos y densidades residenciales deben concordar con las políticas del Plano General.
- Establecer vínculos con las áreas de empleo y de compras de los alrededores.
- Proteger y mantener los vecindarios adyacentes de Willard, French Court y French Park.
- Limitar la construcción de habitaciones de ocupación individual al edificio de YWCA solamente.
- Fomentar la reutilización adaptativa de edificios y distritos importantes a nivel histórico o arquitectónico en todo el Centro de la ciudad.
- Fomentar las actividades de recreación, entretenimiento y culturales en el Centro de la ciudad para complementar el Distrito del Museo.
- Proteger la imagen e integridad del Corredor Broadway.

DISEÑO URBANO

Los siguientes principios de diseño urbano tratan la forma y estructura generales del Centro de la ciudad con detalles específicos para sus cinco distritos de uso de terrenos/actividad. Después de consideraciones generales, pasan a tratar vistas y accesos, tipo de edificios, nodos de espacio abierto, y conexiones de espacio peatonal. Estos principios tienen el propósito de reforzar la identidad excepcional de los distritos de actividad del Centro de la ciudad y lograr una imagen general coherente. (Consulte el Anexo 5, Principios de Diseño Urbano.)

CONSIDERACIONES GENERALES

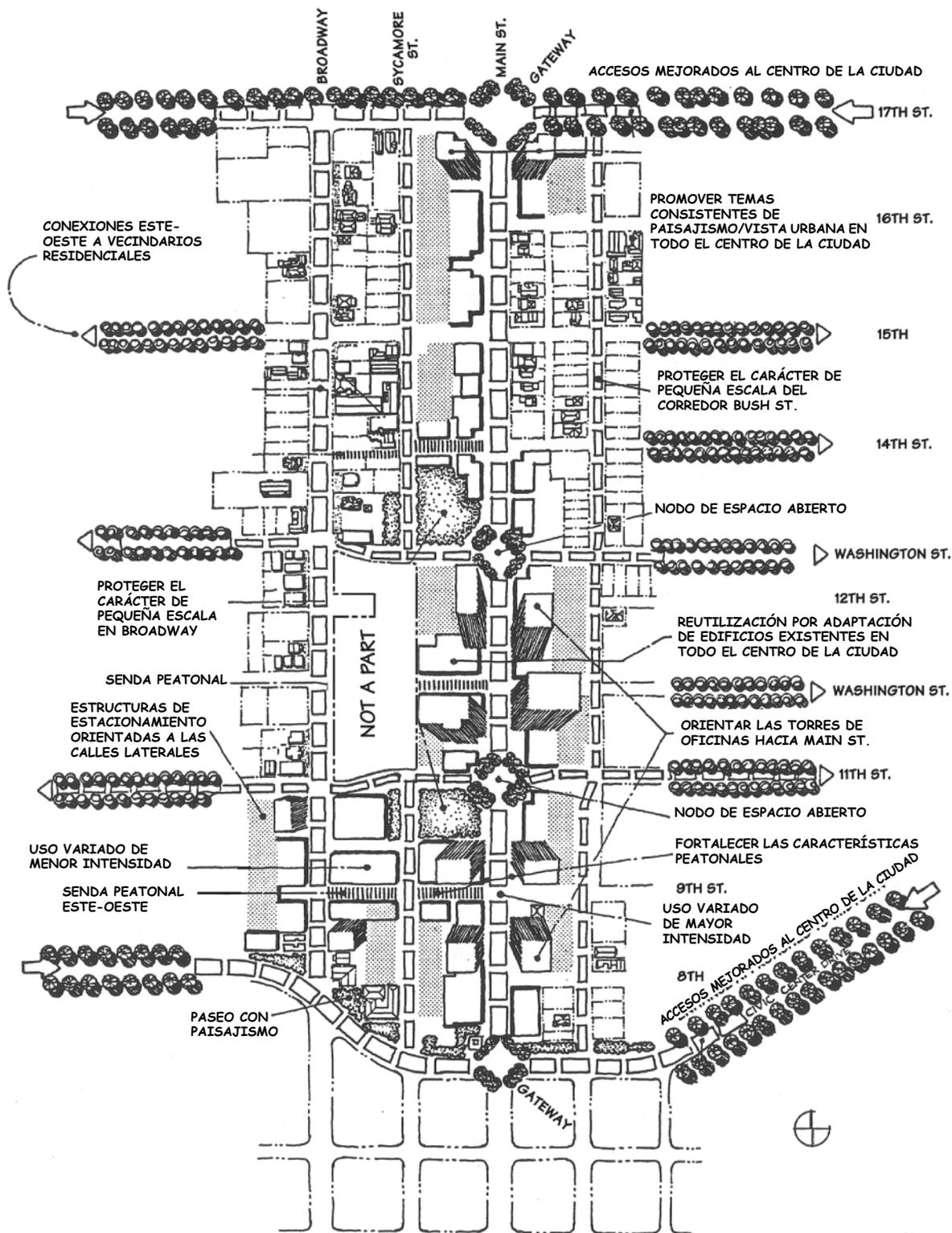
- Desarrollar un fuerte sentido de identidad comunitaria para el Centro de la ciudad en general y para cada uno de sus distritos.
- Fortalecer el acceso peatonal dentro, alrededor y a través del Centro de la ciudad en el mayor grado posible de acuerdo con los programas de manejo de congestión de la Ciudad.
- Desarrollar un programa amplio de mejoras públicas, que incluyan temas consistentes de paisajismo y vista urbana.
- Crear un ambiente seguro que proteja a la comunidad y atraiga inversiones comerciales adicionales.
- Crear un espacio abierto seguro y agradable que incluya plazas y espacios verdes pasivos.
- Proteger el carácter del Corredor Broadway al norte de Washington Avenue y Bush Street reforzando la escala predominante de urbanización.
- Desarrollar normas de sitio y diseño arquitectónico basadas en los principios que promueven y protegen la identidad y el carácter del Centro de la ciudad al tiempo que estimulan la inversión adicional.
- Conservar y aprovechar los recursos históricos de Santa Ana y otros recursos importantes.

VISTAS Y ACCESOS

Establecer accesos distintivos al Centro de la ciudad en Main Street y Civic Center Drive y Seventeenth Street mediante una combinación de edificios, paisajismo, señalización y diseños de vista urbana.

Mejorar la vista urbana de las rutas de acceso al Centro de la ciudad en Seventeenth Street y Civic Center Drive para contribuir con una mayor calidad y belleza estética. La vista urbana, el paisajismo, la señalización e iluminación deben coordinarse para lograr un sentido distintivo de bienvenida al Centro de la ciudad.

Extender la red de Calles históricas de las manzanas del centro de Santa Ana hacia el Centro de la ciudad incorporando ejes de visión transversales donde fuera apropiado para dividir la excesiva longitud de las cuadras a lo largo de Main Street. Estas divisiones visuales deben realizarse en las calles Ninth, Eleventh y Fourteenth. Esto brindará una escala adecuada a las cuadras y corredores.



Anexo 5 Principios de Diseño Urbano

TIPO DE EDIFICIOS

El tipo de edificio contribuirá con el carácter único deseado para los diversos distritos de actividad del Centro de la ciudad.

- Agrupar edificios más altos en Main Street desde Civic Center Drive hasta Washington Avenue, disminuyendo las alturas e intensidades hacia Washington Avenue, para reforzar las torres de oficinas existentes, y para expresar el papel de los Distritos Cívicos/Profesionales y Financieros como centros de empleo. Un diseño de torre es lo más adecuado para Main Street, ya que refleja la forma de las estructuras de oficinas existentes. Sólo habrá una torre nueva de 6 a 8 pisos en el Distrito Financiero, con otros edificios de uno y dos pisos.
- Utilizar edificios más bajos para definir y proteger el espacio peatonal y crear un margen de actividad a lo largo de Main Street y las extensiones entre cuadras de las Calles Ninth, Eleventh y Fourteenth.
- La forma y ubicación de las estructuras destacadas más antiguas de Broadway al norte de Washington y Bush (situadas en pequeños terrenos con jardines delanteros y traseros) estarán reflejadas por la reurbanización y la revitalización de los edificios existentes a lo largo de estas calles.

Establecer zonas de alturas específicas para regular la altura de los edificios, de modo que los más altos estén en Main Street entre Civic Center Drive y Washington, los intermedios en Broadway y en Main Street al norte de Washington, y los más bajos a lo largo de las Calles Broadway y Bush. (Ver Anexo 6, Alturas Generales de los Edificios.)

NODOS DE ESPACIO ABIERTO

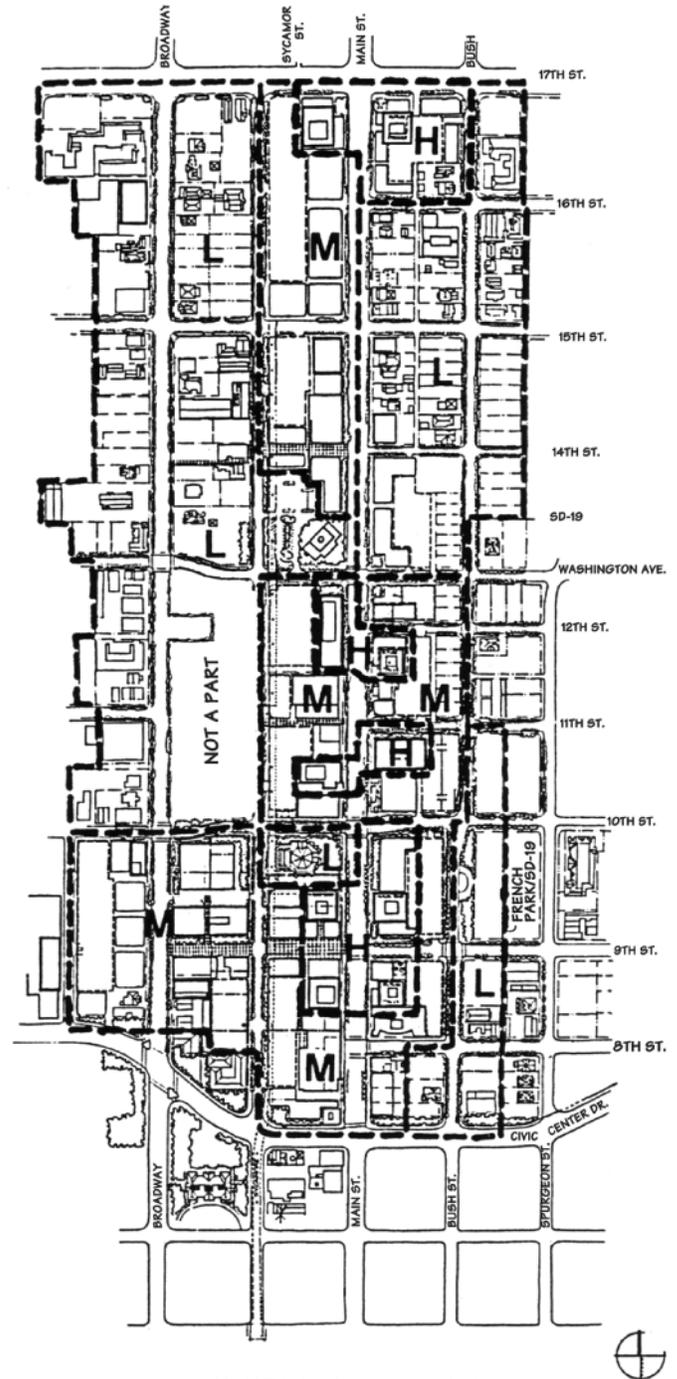
Main Street se verá realzada por dos nodos de espacio abierto, uno en la intersección de Tenth y otro en Washington. Estos lugares tienen el propósito de proveer un alivio de espacio abierto en el Centro de la ciudad. Estos nodos estarán conectados por una franja lineal de espacio abierto a lo largo de Sycamore al sur de Tenth Street y al norte de Washington, que funcionará como una parte integral del recurso central de espacio abierto del Centro de la ciudad.

ESPACIO PEATONAL

El espacio peatonal reforzará las actividades situadas a nivel de la calle dentro de los distritos y proveerá rutas convenientes y atractivas, y espacios sociales por todo el Centro de la ciudad. Main Street y la senda peatonal Ninth Street son las principales calles de compras con frentes continuos que definen el espacio de las calles.

Donde sea posible, se ensanchará la acera para fomentar la actividad peatonal y proporcionar espacio para mejorar el paisajismo y las vistas urbanas.

Fortalecer las cualidades del espacio peatonal en Broadway y Bush manteniendo árboles adultos en las calles, jardines parquizados, sendas peatonales limpias y exigiendo que las construcciones futuras procuren estas características.



H ALTO (5 pisos y superior)
M MEDIANO (3 a 4 pisos)
L BAJO (hasta 2 pisos)

Nota: Estos distritos de altura son generales. Consulte las pautas de diseño para requisitos específicos

Anexo 6 Alturas Generales de los Edificios

- No se recomiendan los cruces peatonales dentro de una cuadra. Todos los desplazamientos peatonales serán dirigidos a cruces peatonales autorizados.
- Mejorar la escala peatonal de las sendas peatonales de mitad de cuadra en las calles Eleventh y Fourteenth Street entre Main y Sycamore fomentando las actividades de venta al por menor y el paisajismo a lo largo de estos márgenes.
- Proporcionar aceras seguras, convenientes y agradables que conecten las áreas residenciales de los alrededores con los distritos de actividad del Centro de la ciudad. Estas conexiones este-oeste incluyen las Calles Washington y Fifteenth al oeste, y Eighth, Ninth, Tenth, Washington, Fourteenth, Fifteenth, y Sixteenth al este.

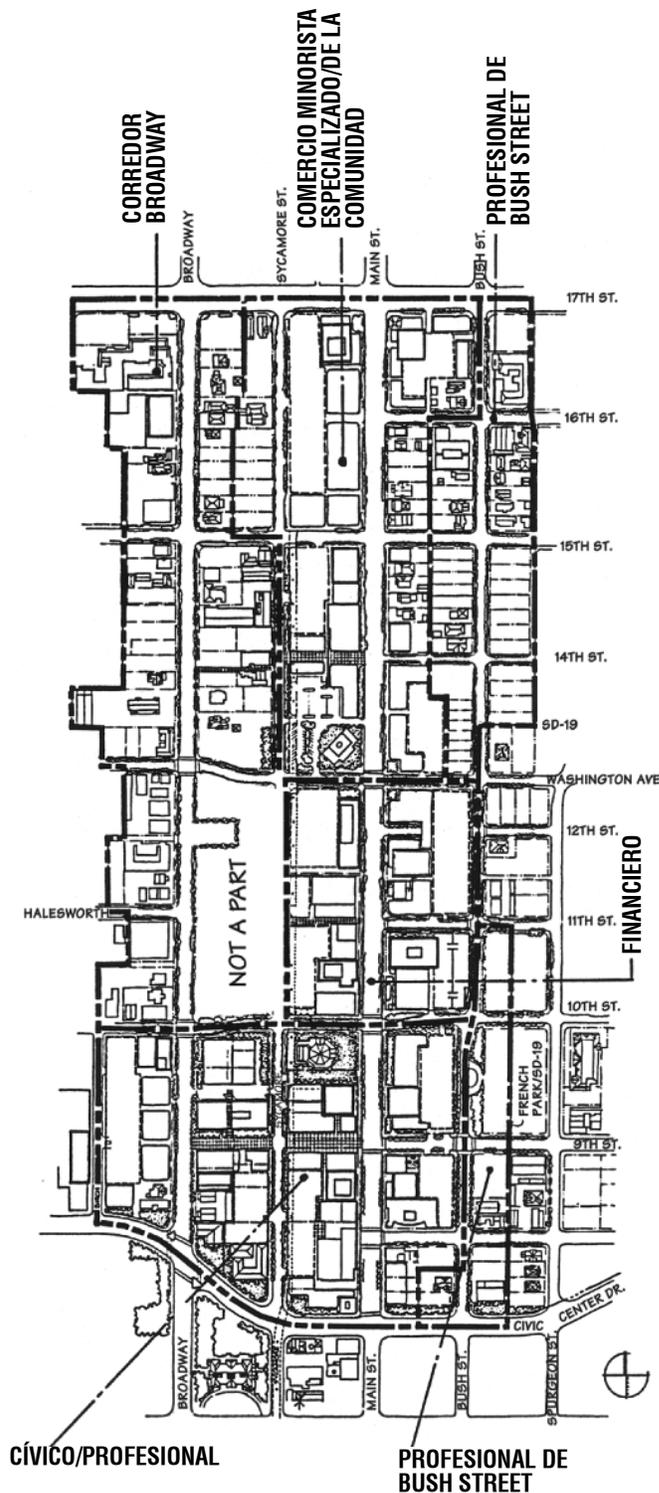
CIRCULACIÓN

- Mantener Broadway y Main como corredores comerciales visualmente atractivos y fuertes mientras se asegura que conserven su capacidad para soportar sin peligro gran cantidad de tránsito.
- Mantener la función de Washington Street, Civic Center Drive, y Seventeenth Street como conectores este-oeste.
- Desarrollar estrategias de uso de terrenos y diseño para incorporar un sistema propuesto de transporte público ferroviario por carril fijo a través del Centro de la ciudad, incluyendo posibles alineaciones.
- Proteger Bush Street del comercio intenso y el tránsito residencial para mantener su carácter residencial.

DISTRITOS DE USO DE TERRENOS/ACTIVIDAD

El Centro de la ciudad proveerá una variedad de usos organizados en cinco distritos de uso de terrenos. Estos distritos primero se identificaron como parte de la planificación conceptual inicial para el Centro de la ciudad, y han sido mejorados mediante el análisis adicional del área. (Ver Anexo 7, Distritos del Centro de la Ciudad.) Se pretende que cada uno sea distinto del otro, pero que apoye a toda el área al contribuir con un equilibrio de actividades de empleo, comerciales, públicas, administrativas y otras.

Los siguientes seis capítulos definen cada distrito según sus temas, objetivos, usos de terrenos o actividades, marco físico, atributos del sitio, oportunidades de urbanización, normas de urbanización y pautas de diseño. Los límites de las propiedades que se muestran en los anexos se basan en mapas de parcelas del tasador y no necesariamente reflejan parcelas legales.



Anexo 7 Distritos del Centro de la Ciudad

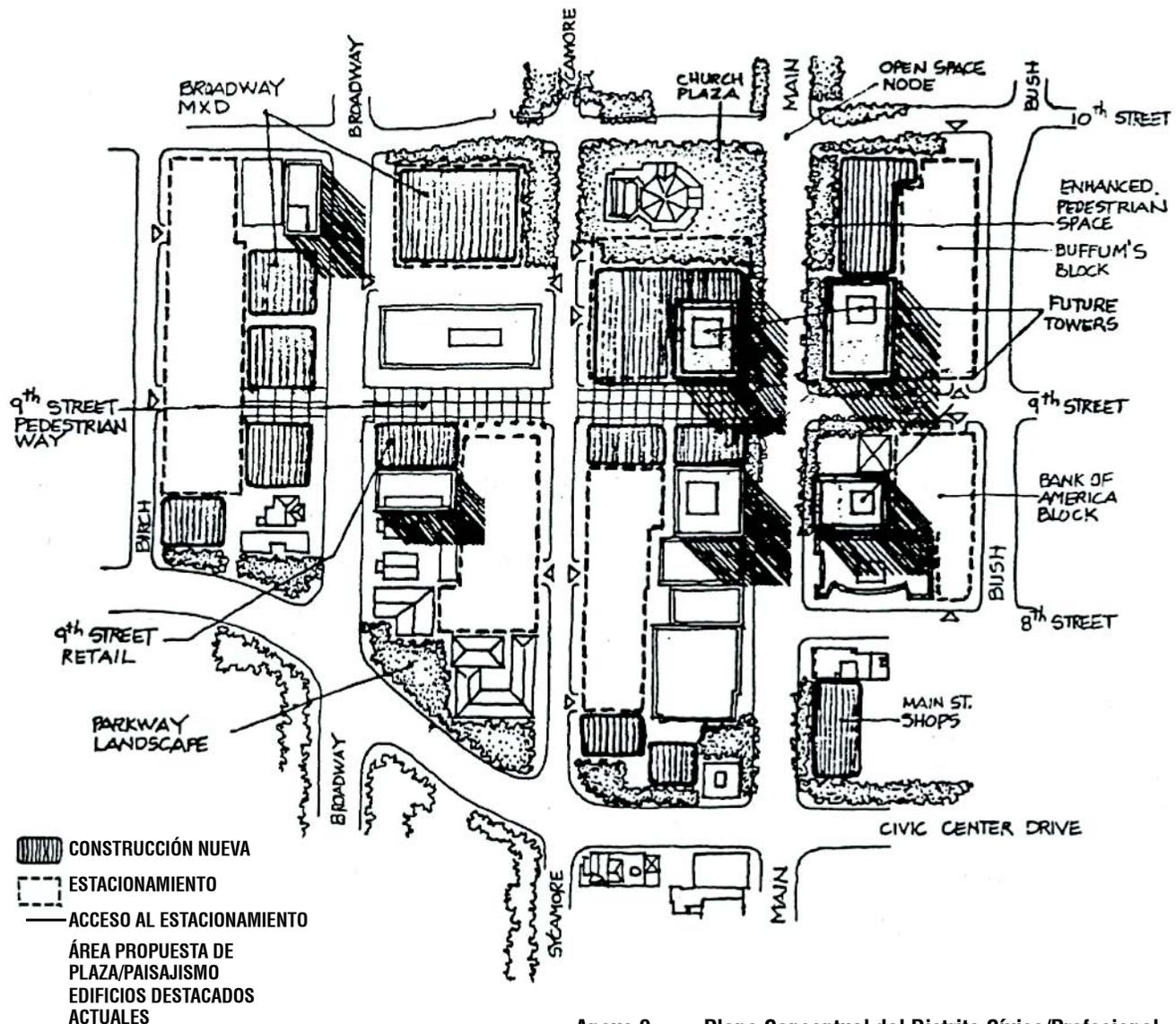
DISTRITO CÍVICO/PROFESIONAL

TEMA

Un distrito vibrante de uso variado con torres de oficinas agrupadas en Main Street, espacio para construcciones de poca altura a lo largo de Broadway al norte de Washington y actividad peatonal concentrada en Main Street y Ninth Street, que se extiende por el distrito para suministrar un corredor de circulación este-oeste fundamental para el distrito. Ver Anexo 9, Plano Conceptual del Distrito Cívico/Profesional.

OBJETIVOS

- Crear un centro de empleo viable y competitivo construido en torno al núcleo de un espacio de oficinas existente y su proximidad con el Centro de la ciudad y el centro cívico.
- Fomentar el espacio de una planta para comercios minoristas para brindar oportunidades y servicios de compras para los empleados y visitantes del distrito.
- Fomentar que la capacitación laboral y las instituciones educativas se sitúen en el distrito mediante el suministro de un espacio restaurado y nuevo, estacionamiento práctico, sendas peatonales agradables y un ambiente seguro.
- Alentar la ubicación de oficinas administrativas y profesionales en



Anexo 9 Plano Conceptual del Distrito Cívico/Profesional

OPORTUNIDADES DE URBANIZACIÓN

Las siguientes oportunidades de urbanización definen los proyectos más importantes dentro del distrito. Las descripciones se aproximan al potencial de urbanización de cada sitio, y no indican las capacidades reales permitidas. Esto se definirá mediante normas de urbanización y pautas de diseño.

Galería de Torre de Oficinas/Comercios Minoristas Church Plaza.

La urbanización entre Church Plaza al norte y Ninth Street al sur incluye una torre de oficinas de 85,000 pies cuadrados y un espacio para comercios minoristas de 21,000 pies cuadrados, con un frente de galería en la plaza, y estructuras para estacionamiento subterráneo.

Comercios Minoristas en la Extensión de Ninth Street. Alrededor de 25,000 pies cuadrados de espacio nuevo y restaurado que forma el frente sur a lo largo de Ninth Street, entre Broadway y Main. La extensión de Ninth Street será una calle peatonal privada con acceso vehicular limitado. Debe estar completamente asegurada fuera de las horas pico.

Cuadra de Buffum. Una torre de oficinas o complejo de hotel de 81,000 pies cuadrados, y un espacio para comercios minoristas de 20,000 pies cuadrados en Main Street, entre Ninth y Tenth Street, y una estructura de estacionamiento a lo largo de Bush Street.

Cuadra del Bank of America. Una torre o complejo de hotel de 81,000 pies cuadrados, y un espacio para comercios minoristas de 9,000 pies cuadrados en Main Street, entre Eighth y Ninth Street, y una estructura de estacionamiento a lo largo de Bush Street.

Tiendas de Main Street. Un frente de comercios minoristas de poca altura en Main Street entre Civic Center Drive y Eighth Street. Alrededor de 10,000 pies cuadrados de comercios minoristas de una planta y 10,000 pies cuadrados de espacio para construcciones de varios pisos.

Variedad de Broadway. Broadway es adecuada para diversas construcciones de poca altura con funciones administrativas, educativas e institucionales con estructuras para estacionamiento a lo largo de Sycamore al sur de Tenth.

Iglesia de Ciencia Cristiana. Si la iglesia debe mudarse de su actual edificio, éste podría reutilizarse como un auditorio cívico, un edificio comunitario o como un lugar de reunión pública. Es un patrimonio arquitectónico e histórico que debe conservarse.

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Usos Permitidos y Condicionalmente Permitidos

Usos Permitidos

Los usos permitidos en el distrito Profesional Cívico serán los siguientes.

1. Oficinas y servicios profesionales, comerciales y administrativos.
2. Bancos, oficinas financieras, de seguros y de bienes raíces. Las instalaciones con acceso directo estarán sólo en el primer piso.
3. Agencias públicas, y organizaciones y oficinas cuasi públicas.
4. Escuelas de oficios, escuelas profesionales y colegios académicos.
5. Consultorios de especialidad, dentales y de medicina general, que incluyen orientación psicopedagógica y psicología, más arriba del primer piso (segundo piso o superior).
6. Usos de servicio y comercios minoristas que se limitarán a: librerías, tiendas de artículos de escritorio, tiendas de regalos, servicios personales y comerciales*, restaurantes, fiambrerías, florerías, farmacias y mercados especializados. *Los ejemplos de servicios personales y comerciales incluyen tintorerías, peluquerías, agente de viajes, aseguradora, centro de copiado, centro de servicio postal, sastrería, taller de calzados, artículos artesanales, artículos de oficina. El uso de fianza no está permitido.
7. Museos, galerías, bibliotecas, teatros y cines excepto los que requieren un permiso de uso condicional.
8. Estudios de artistas.
9. Guarderías infantiles.
10. Clubes de salud.

Usos Condicionalmente Permitidos

Los siguientes usos pueden permitirse con el requisito de la emisión de un Permiso de Uso Condicional en conformidad con el Código Municipal de Santa Ana.

1. Lugares de culto religioso, siempre y cuando estén situados sólo en edificios independientes.
2. Clubes nocturnos, bares y establecimientos de entretenimiento interiores, ya sean independientes o parte de otro uso permitido o condicionalmente permitido.
3. Estacionamientos y estructuras de estacionamiento.
4. Tiendas de objetos de colección y de antigüedades, excluyendo las tiendas de segunda mano y tiendas de empeños.
5. Servicios de comidas abiertos desde las 12 de la medianoche hasta las 05:00 a.m. y situados dentro de 150 pies de las propiedades residenciales.

Espacio para Edificios

General

El espacio permitido para los edificios en el Distrito Cívico/Profesional se define por los requisitos de altura y retranqueo del jardín, establecidos para cada cuadra. Su principal propósito es establecer la relación entre el espacio peatonal público y privado, y el muro del edificio, que forma su margen. Los retranqueos definen el espacio peatonal a nivel del suelo y muestran dónde pueden situarse los edificios más altos (mayores a 35 pies).

El Anexo 10, Alturas y Retranqueos del Distrito Cívico/Profesional, proporciona las dimensiones de retranqueo de los límites de las propiedades y otros puntos de referencia en todo el distrito, y los límites de altura y retranqueos para edificios superiores a los 35 pies. La información de referencia en el anexo muestra los edificios existentes que probablemente permanecerán, y de ese modo indican las relaciones entre los edificios existentes y posibles construcciones o realizaciones nuevas.

También se muestran como referencia características importantes del plan amplio, que incluyen grandes espacios abiertos, instalaciones planificadas de estacionamiento, caminos de acceso peatonal y galerías recomendadas de una planta.

Altura de los Edificios

La altura se especifica por el número de pisos y los pies según se miden desde el nivel del bordillo.

Por lo general, la altura máxima para todas las construcciones de poca altura es de 35 pies. Los edificios superiores a los 35 pies en el Distrito Cívico/Profesional incluyen torres de oficinas existentes en Main Street y Broadway y posibles torres de oficinas agrupadas en la intersección de Main Street y Ninth Street, donde las alturas pueden ser de hasta 120 pies.

Las torres son retranqueadas 15 pies desde los límites de las propiedades de Main Street y Ninth Street o el margen de la senda peatonal privada de Ninth Street. También se especifica una dimensión diagonal máxima para fomentar torres más angostas.

Se muestra una configuración opcional de torre para un hotel comercial en la cuadra de Buffum, en la cual se permitirían dos torres de hoteles con el espacio adecuado entre ellas y una dimensión diagonal máxima de 140 pies.

Retranqueos

Los retranqueos a nivel del suelo se establecen para mejorar el espacio peatonal en todo el distrito, crear relaciones compatibles entre muros existentes o futuros que se encuentran sobre las calles y reconocer las oportunidades de crear nuevos recursos de espacio abierto, como plazas, sendas peatonales y áreas con paisajismo.

A continuación, se exponen las principales condiciones de retranqueo por calle:

Main Street. Existen varias condiciones, pero la mayoría de los edificios no tiene retranqueo, lo que da como resultado aceras de carácter urbano reducido y de un ancho mínimo. Las principales excepciones son church plaza en Tenth y Main y la torre que se encuentra entre Eighth y

Ninth, que está retranqueada 12 pies y tiene una galería a nivel del suelo de 13 pies de ancho.

Los posibles sitios de torres futuras en Ninth y Main mantendrán la condición de retranqueo de 15 pies y suministrarán allí una galería a nivel del suelo de 15 pies de ancho.

Las torres deben retranquearse 15 pies de todos los límites de las propiedades, reflejando de ese modo la ubicación de todas las torres que existen en Main Street.

Los recursos de espacio abierto y plazas que deben mantenerse y suministrarse incluyen la actual church plaza en Tenth Street, un área amplia de acera al otro lado de la calle reflejando la amplia acera al norte de Tenth, una plaza de esquina en Ninth y Main para brindar un patio de entrada para la posible torre, y una plaza peatonal en una porción del pasaje abandonado de Seventh Street.

Senda Peatonal de Ninth Street. Esta vía planificada de acceso privado tiene 40 pies de ancho y está bordeada por galerías de 15 pies de profundidad a nivel del suelo a lo largo de casi toda su longitud. Termina en una plaza de 70 pies de ancho, también bordeada por galerías, en el lado oeste de Broadway.

Civic Center Drive. Los muros de construcciones existentes crearán un área con paisajismo multicolor con retranqueos diversos y abundantes a lo largo de la calle, brindando un fondo estético para el conjunto de edificios destacados más antiguos con probabilidades de persistir, y contribuyendo con el estilo de paseo parqueado que existe a lo largo de gran parte de Civic Center Drive.

Broadway. Se establecen retranqueos de veinte pies para todas las construcciones nuevas. Esto permitirá que el estilo parqueado de Broadway al norte de Washington continúe hacia el sur de Tenth Street. Las excepciones son los edificios actuales que persisten, los cuales tienen retranqueos menores a 20 pies.

Sycamore Street. Sycamore funciona principalmente como calle de servicio local y provee acceso a estacionamiento existente o planificado. Se dan tres variaciones de la condición normal de retranqueo cero: church plaza en Tenth Street y un ancho retranqueo (35 pies) al otro lado de la calle para extender el carácter parqueado; los retranqueos de esquinas y las galerías en la intersección de la senda peatonal de Ninth Street con Sycamore; y las áreas de paseo parqueado en Civic Center Drive. Se recomienda la colocación de enredaderas a lo largo de las estructuras para estacionamiento y se exige un retranqueo parqueado de 10 pies en los estacionamientos a nivel de la superficie.

Church Plaza. Se planifica un espacio abierto más amplio y parqueado para realzar la ubicación de la iglesia. El margen sur quedaría definido por una galería de una planta.

DISTRITO FINANCIERO

TEMA

Un distrito de torres de oficina de altura media en Main Street, con una intensa actividad de comercios minoristas, servicios y restaurantes. (Ver Anexo 21, Plano Conceptual del Distrito Financiero.)

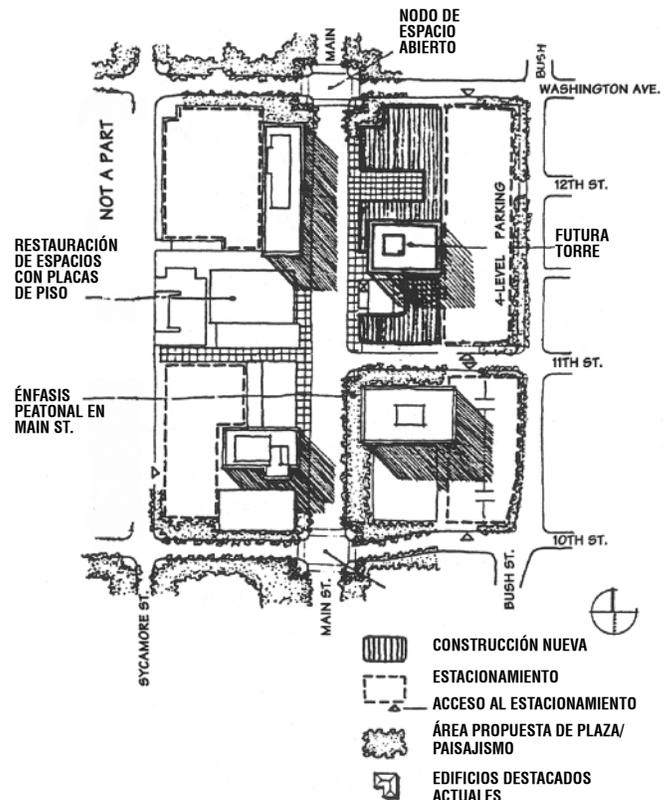
OBJETIVOS

- Mantener la concentración actual de instituciones financiera y torres de oficinas en Main Street y fomentar la reinversión para mejorar la calidad de este espacio.
- Fomentar la construcción de una torre de oficinas en Main Street.
- Fomentar los usos de comercios minoristas de una planta en Main Street para abastecer durante el día a los empleados de las oficinas, el tránsito de visita en Main Street y para mejorar la calidad de la experiencia de los peatones.
- Mejorar el espacio de acera en Main Street al ensancharlas, y arreglar jardines y el paisaje urbano de propiedades privadas.

ACTIVIDADES DE USO DE TERRENOS

El Distrito Financiero yace en el Centro de la ciudad desde Tenth Street al sur y Washington Street al norte, y entre Sycamore Street al oeste y Bush Street al este. El Distrito Financiero colinda con el Distrito Cívico/Profesional al sur, con su concentración planeada de usos institucionales y cívicos, y se encuentra a poca distancia a pie de los comercios minoristas del centro a lo largo de Fourth Street. El Distrito Financiero limita con el Centro del Distrito One Broadway al oeste con su variedad de usos de oficinas y de comercios minoristas, y al este con el histórico distrito residencial de French Park. Una franja de desarrollo comercial de menor intensidad predomina a lo largo de Main Street al norte de Washington Avenue.

El papel principal del Distrito Financiero en el área del Centro de la ciudad es funcionar como un distrito de concentración de oficinas que atraerá a una variedad de oficinas profesionales, instituciones financieras y agencias gubernamentales que dependen en parte de su proximidad al Centro Cívico. El espacio a nivel del suelo debe destinarse a usos orientados tradicionalmente a la calles y fomentar la actividad peatonal, incluyendo establecimientos minoristas, restaurantes, bancos, cooperativas de crédito y otras actividades al servicio de los oficinistas dentro del distrito o en los alrededores del mismo.



Anexo 21 Plano Conceptual del Distrito Financiero

Dado el carácter relativamente homogéneo del Distrito Financiero, los patrones de actividad serán mucho menos complejos que en el Distrito Cívico/Profesional al sur y los distritos de oficinas varias y residenciales al este y oeste. Los usos previstos para el Distrito Financiero incluyen:

- Oficinas profesionales, financieras, de seguros y de bienes raíces. Las oficinas que dependen de la interrelación directa con la clientela, como las operaciones bancarias al público, deben ubicarse en la primera planta.
- Las agencias gubernamentales que requieren superficies más grandes, pero que no tienen una numerosa clientela de acceso directo. Por ejemplo las agencias de servicio especializado, las agencias de planificación regional, las autoridades independientes de tránsito y las oficinas Federales.
- Los usos de comercios minoristas que prestan servicio a los oficinistas y clientes, que incluyen las tiendas minoristas de una planta como librerías, tiendas de artículos de oficina, de regalos, servicios empresariales y restaurantes.
- Museos, galerías o atracciones especiales.
- Guarderías infantiles
- Consultorios y clínicas médicas situados en los pisos superiores de edificios de oficinas comerciales.

MARCO FÍSICO

- La red de calles urbanas está reforzada por la extensión de Eleventh Street como una senda peatonal entre cuadras.
- Main Street es el principal acceso norte-sur, y las calles transversales y Sycamore Street al sur de Tenth Street y al norte de Washington proveen acceso a estacionamiento.
- Los nodos de espacio abierto y el paisaje urbano especial de la intersección en Main Street y la Calles Tenth y Washington constituyen puntos de referencia del distrito.
- Main Street es el principal foco peatonal del distrito.
- Los grandes espacios con placas de piso nuevos y existentes frente a Main Street serán restaurados para mejorar el ambiente peatonal de Main Street.

ATRIBUTOS DEL SITIO

- Concentración importante de espacio de oficinas existente
- Domicilio sobre Main Street
- Ubicación sumamente visible y accesible

OPORTUNIDADES DE URBANIZACIÓN

Las siguientes oportunidades de urbanización definen a los proyectos más importantes dentro del distrito. Las descripciones se aproximan al potencial de urbanización de cada sitio, y no indican las capacidades reales permitidas. Esto se definirá mediante normas de urbanización y pautas de diseño.

- Reutilización y restauración de una actividad adecuada a nivel del piso en Main Street, como un patio de comidas, una galería o espacio de exhibición, un banco, un servicio comercial (que incluye, entre otros, servicios de copiado, oficinas de Federal Express o United Parcel Service) o usos de oficinas de servicio como aseguradoras o agencias de viaje.
- Mejora de las torres de oficinas existentes.
- Una nueva torre de oficinas y espacio para comercios minoristas a nivel del piso en el lado este de Main Street entre Eleventh Street y Washington Avenue. Este proyecto puede incluir la restauración del edificio del banco en Main Street y Eleventh Street e incorporar la actual cuadra de la escuela de oficios en Washington y Main.
- Joyería en una torre de oficinas.

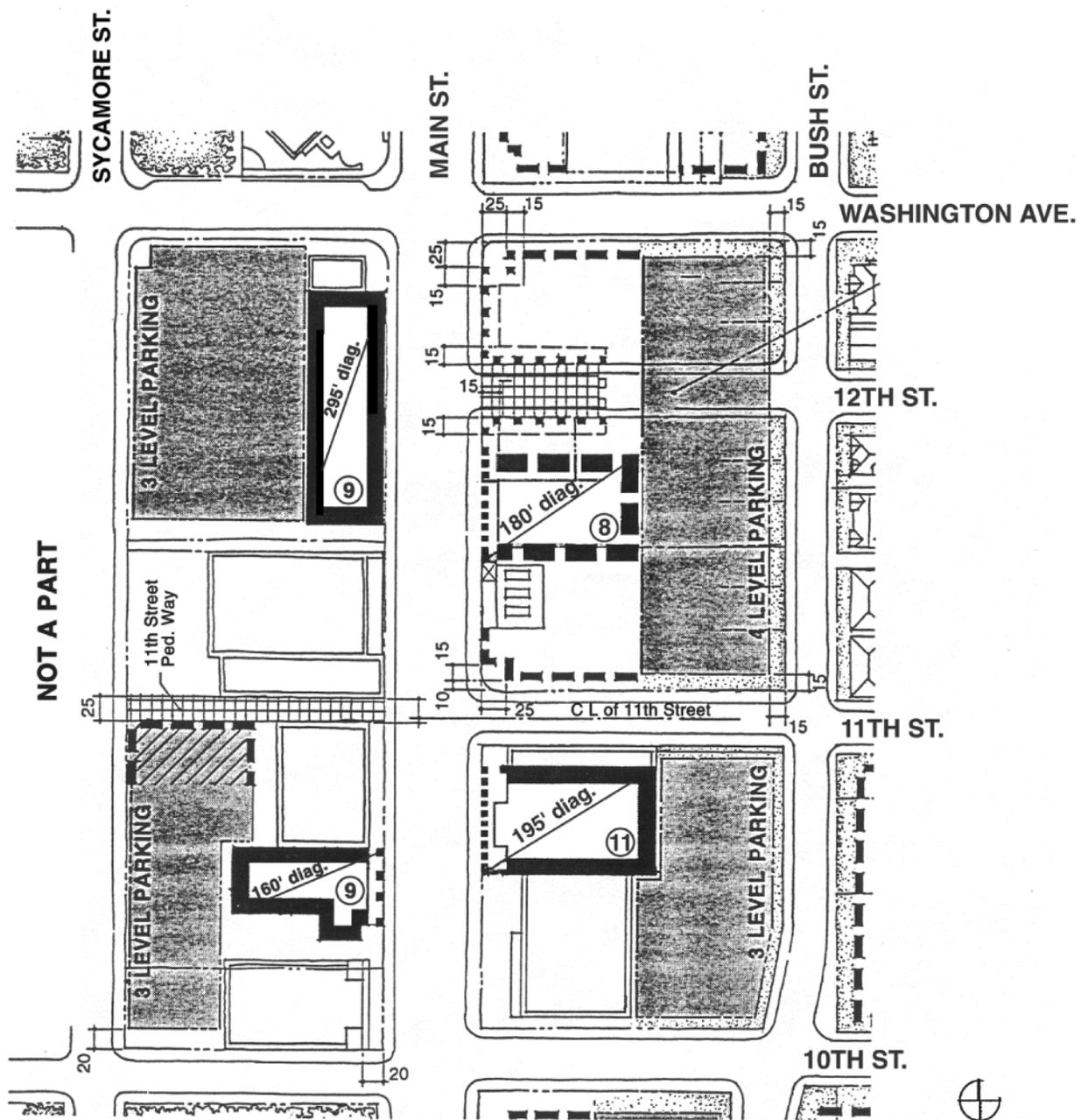
NORMAS DE URBANIZACIÓN

Usos Permitidos y Condicionalmente Permitidos

Usos Permitidos

Los usos permitidos en el Distrito Financiero serán los siguientes.

1. Oficinas y servicios profesionales, comerciales y administrativos.
2. Bancos, oficinas financieras, de seguros y de bienes raíces.
3. Agencias públicas, y organizaciones y oficinas cuasi públicas que requieren superficies grandes, pero que no tienen una numerosa clientela de acceso directo.



DISTRITO FINANCIERO

ALtura y Retranqueos

LA ALtura DE LOS EDIFICIOS ES DE 35' SALVO QUE SE ESTABLEZCA OTRA ALtura

- EDIFICIOS EXISTENTES MAs ALTOS CON PROBABILIDADES DE PERMANECER
- LÍMITE ACTUAL DE BORDILLO
- LÍMITE DE LAS PROPIEDADES
- RETRANQUEO DEL PERÍMETRO DE LA CUADRA
- UBICACIÓN PROPUESTA DE EDIFICIOS MAs ALTOS
- GALERÍAS PROPUESTAS DE UNA PLANTA

- GRANDES EDIFICIOS ACTUALES CON PLACAS DE PISO COPAS DE ÁRBOLES EN LAS ACERAS CON PROBABILIDADES DE PERMANECER
- EDIFICIOS DESTACADOS MAs ANTIGUOS CON PROBABILIDADES DE PERMANECER
- ZONA PROPUESTA DE USO VARIADO DE ESTACIONAMIENTO
- ALtura DE LOS EDIFICIOS (No. de Pisos)
- SENDA PEATONAL
- ÁREA DE ESPACIO ABIERTO/CON PAISAJISMO

Anexo 22 Altura y Retranqueos del Distrito Financiero

Sycamore Street. Sycamore funciona principalmente como calle de servicio local al sur de Tenth Street y al norte de Washington, y brinda acceso a las instalaciones existentes o planificadas de estacionamiento en el lado este de la calle. No se requieren retranqueos. Se recomienda la colocación de enredaderas a lo largo de las estructuras para estacionamiento, y se exige un retranqueo parquizado de 10 pies en los estacionamientos a nivel de la superficie.

Bush Street. Las instalaciones existentes y planificadas de estacionamiento bordean la calle. Para una estructura de estacionamiento de tres niveles se exige un retranqueo de diez pies y para una de cuatro niveles se exige un retranqueo de quince pies.

Relación de Área Útil

La relación de área útil para las torres de oficinas propuestas en este distrito es de 2.0 FAR. La posible nueva torre sólo puede tener lugar al eliminar Twelfth Street y consolidar las dos manzanas.

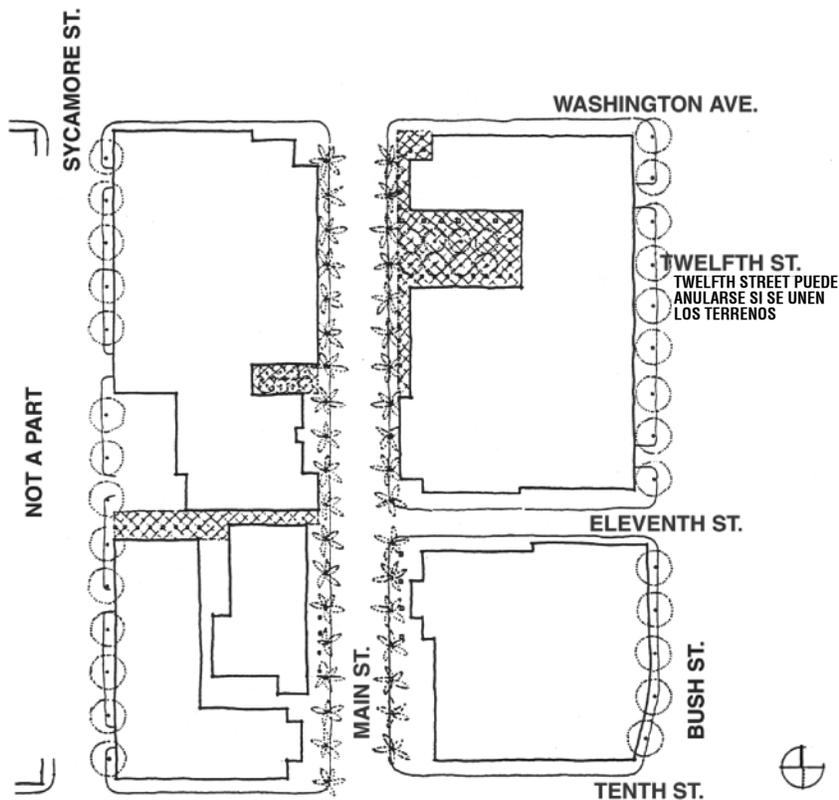
Tamaño de Parcela

La superficie mínima de la parcela es de 15,000 pies cuadrados y el frente mínimo es de 120 pies.

PAUTAS DE DISEÑO

Diagrama de Terrenos (Anexo 23)

Este diagrama ilustra las características espaciales de este distrito en el uso máximo del terreno. Los edificios futuros en Eleventh Street y Main deben estar alineados para crear un 'muro de calle' como se ilustra en el diagrama. El 'muro de calle' puede ser sólido o poroso con cortes periódicos en su continuidad siempre y cuando se vea toda la pared del muro para definir el margen de la calle. Debe proveerse una senda peatonal por Eleventh Street, entre Main y Sycamore. Debe proveerse una Salida de la estructura de estacionamiento de Bush Street entre Eleventh y Washington hacia Main, utilizando el pasaje autorizado de Twelfth Street. Los niveles superiores de estacionamiento deben estar ocultos de la senda peatonal de Eleventh Street mediante aberturas escalonadas más pequeñas. El ancho lateral de los compartimentos no debe superar los 24 pies a fin de mantener la escala peatonal y el ritmo de las características arquitectónicas.

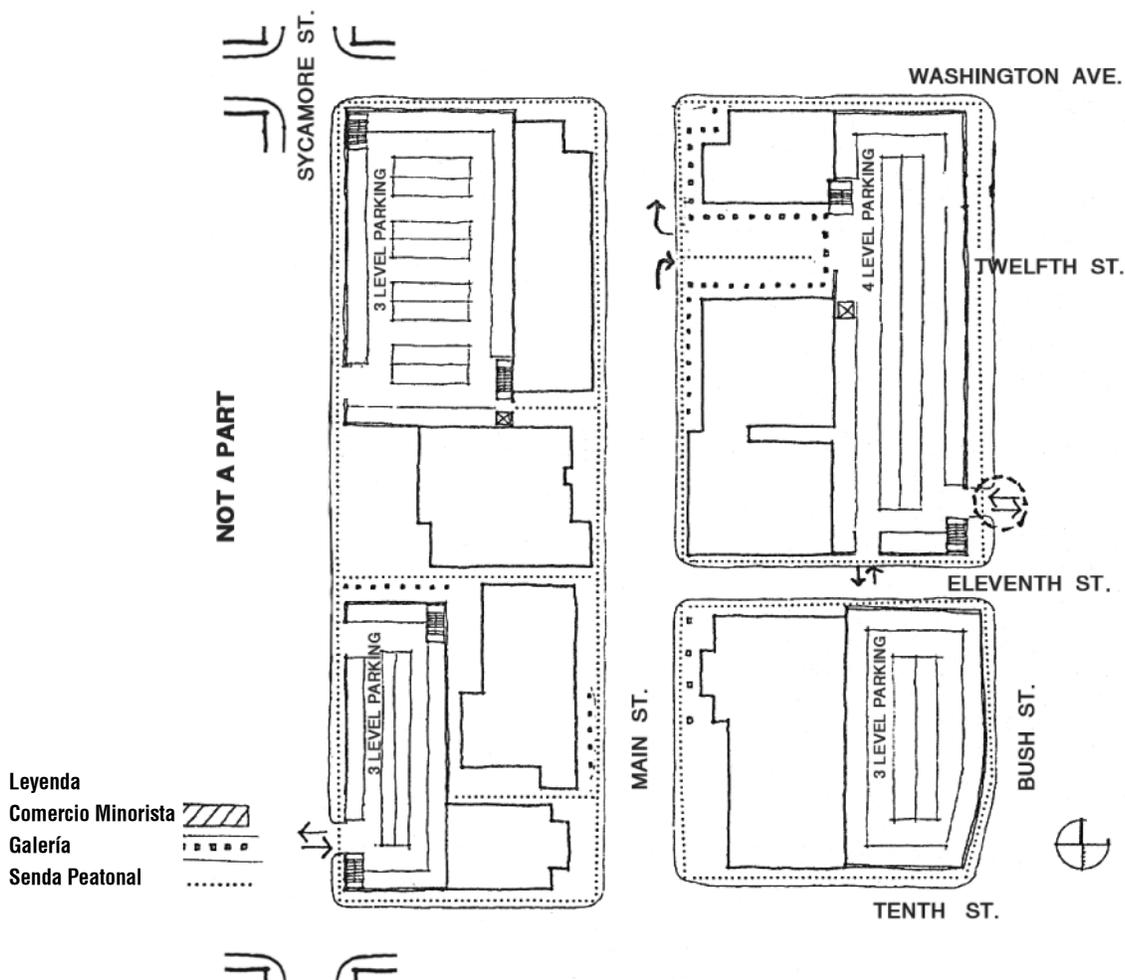


Anexo 23 Diagrama de Terrenos

Diagrama Peatonal/de Estacionamiento (Anexo 25)

Estos diagramas ilustran los puntos de acceso vehicular y los caminos peatonales en las estructuras para estacionamiento propuestas. Para garantizar calles vívidas, se recomiendan las siguientes pautas de diseño:

- Desalentar el acceso del público general desde las estructuras para estacionamiento directamente hacia los edificios para promover el tránsito peatonal en la calle.
- Las escaleras y ascensores de las estructuras para estacionamiento deben tener acceso directo en las aceras de la calle; preferentemente, las escaleras deben estar ubicadas en la intersección de dos calles o lo más cerca posible de ella.
- Los frentes de las tiendas deben dar directamente con las calles Tenth, Eleventh, y Washington.
- En la medida de lo posible, los comercios minoristas también deben estar ubicados en calles importantes al norte/sur; si sólo se suministra una entrada, ésta debe estar lejos de las calles laterales (Este/Oeste), con excepción de Washington Street.
- Ninguna estructura de estacionamiento debe dar con Main Street.



Anexo 25 Diagrama Peatonal/de Estacionamiento

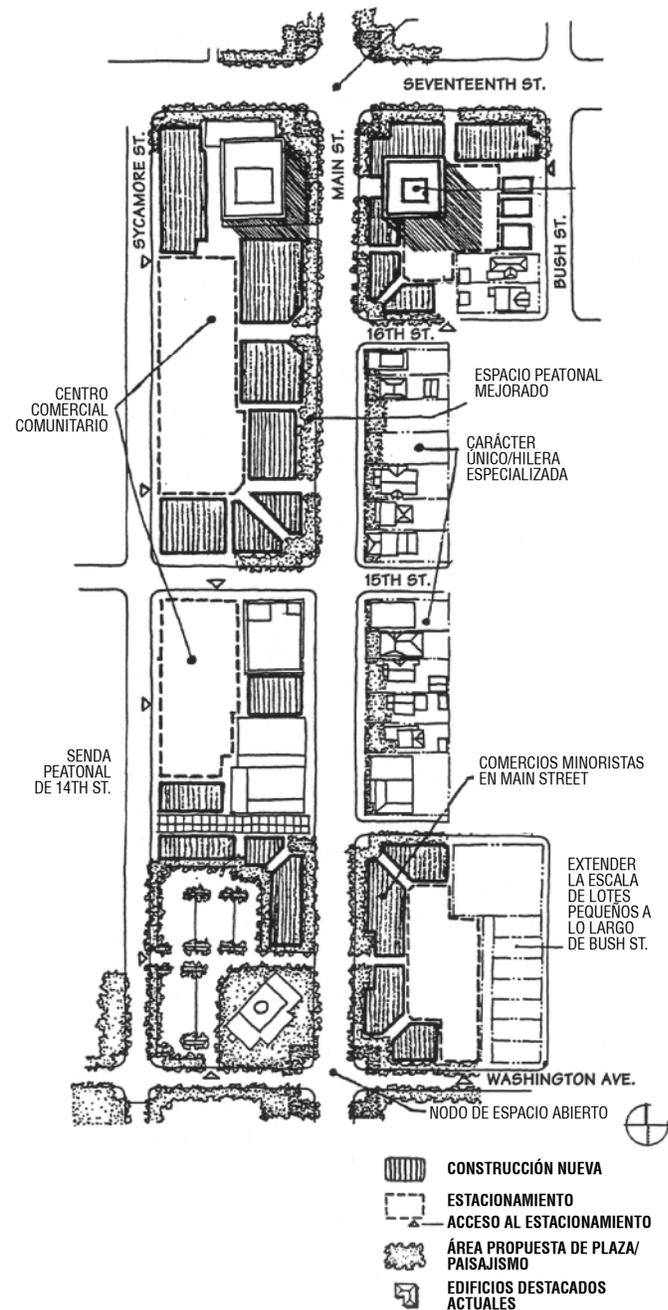
DISTRITO MINORISTA ESPECIALIZADO DE LA COMUNIDAD

TEMA

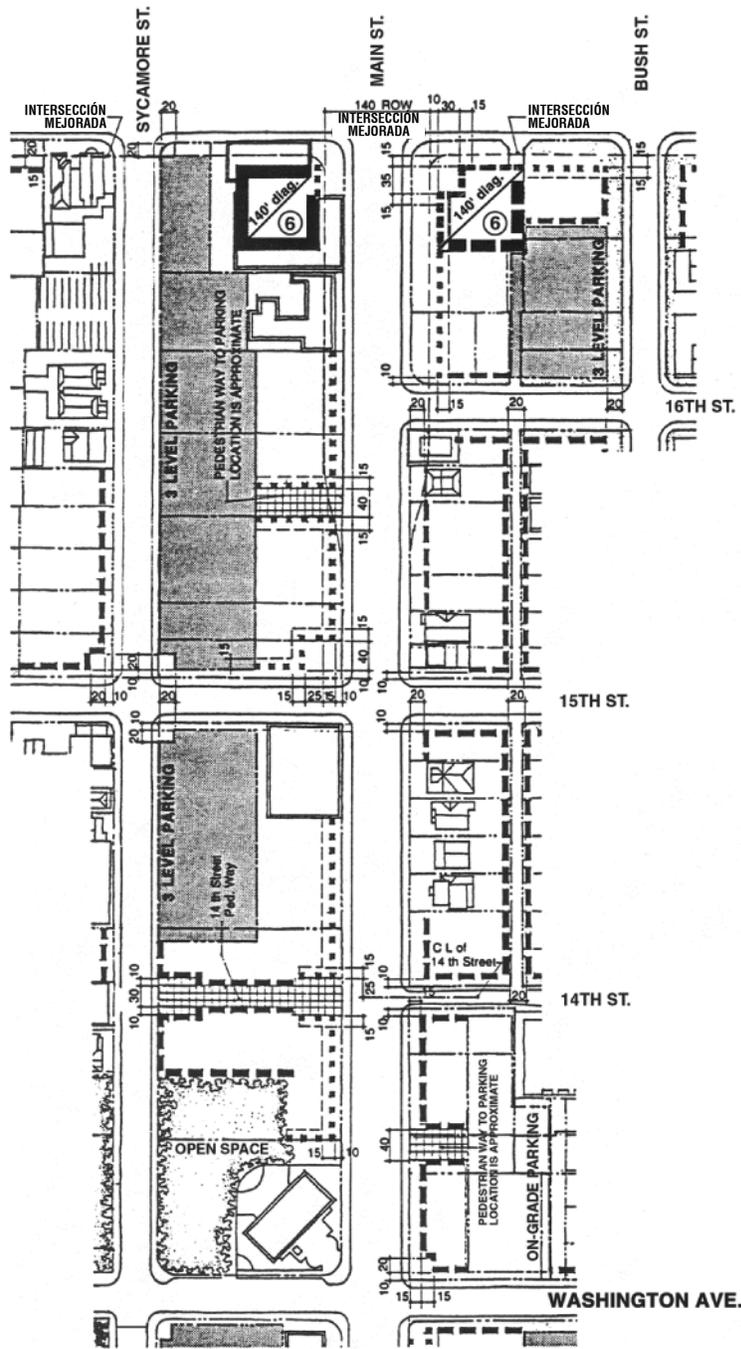
Un activo y práctico distrito comercial y de entretenimiento de la comunidad que presta servicios a los vecindarios residenciales de los alrededores. (Ver Anexo 29, Concepto de Distrito Minorista Especializado de la Comunidad.)

OBJETIVOS

- Establecer un distrito comercial orientado a la comunidad para prestar servicios a los vecindarios de los alrededores. Las actividades deben incluir diferentes tiendas de artículos varios, servicios personales y entretenimiento en un ambiente que constituya un lugar de reunión social y sea práctico para los que vengan en auto o a pie.
- Crear un área comercial especializada que incorpore el estilo excepcional de las estructuras más antiguas de Main Street, y atraer una amplia variedad de actividades minoristas especializadas, incluyendo las que complementan al Distrito del Museo adyacente.
- Fomentar la urbanización en pequeños terrenos o las estructuras históricas trasladadas en Main Street que complementan el estilo y ubicación de las estructuras existentes.
- Mejorar el espacio de acera en Main Street al ensancharla, añadir paisajismo, vista urbana, y colocar toldos.
- Fomentar una urbanización más intensa en Seventeenth y Main que puede formar parte de un 'acceso' para el Centro de la ciudad, que incorpore torres de oficinas y comercios minoristas de una planta que den hacia las Calles Main y Seventeenth.
- Fomentar actividades que complementen al Distrito del Museo.
- Mejorar la accesibilidad peatonal desde los vecindarios adyacentes.



Anexo 29 Distrito Minorista Especializado de la Comunidad



DISTRITO MINORISTA ESPECIALIZADO DE LA COMUNIDAD

ALTURA Y RETRANQUEOS

LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS ES DE 35' SALVO QUE SE ESTABLEZCA OTRA ALTURA

EDIFICIOS EXISTENTES MÁS ALTOS CON PROBABILIDADES DE PERMANECER

LÍMITE ACTUAL DE BORDILLO

LÍMITE DE LAS PROPIEDADES

RETRANQUEO DEL PERÍMETRO DE LA CUADRA

UBICACIÓN PROPUESTA DE EDIFICIOS MÁS ALTOS

GALERÍAS PROPUESTAS DE UNA PLANTA

GRANDES EDIFICIOS ACTUALES CON PLACAS DE PISO COPA DE ÁRBOLES EN LAS ACERAS CON PROBABILIDADES DE PERMANECER

EDIFICIOS DESTACADOS MÁS ANTIGUOS CON PROBABILIDADES DE PERMANECER

ZONA PROPUESTA DE USO VARIADO DE ESTACIONAMIENTO

ALTURA DE LOS EDIFICIOS (No. de Pisos)

SENDA PEATONAL

ÁREA DE ESPACIO ABIERTO/CON PAISAJISMO

Anexo 30 Altura y Retranqueos de Comercios Minoristas Especializados de la Comunidad

PAUTAS DE DISEÑO

Diagrama de Terrenos (Anexo 31)

Este diagrama muestra que los edificios a lo largo del lado oeste de Main Street serán continuos a diferencia de las nuevas estructuras existentes o propuestas en el lado este de Main Street, las cuales se sitúan en terrenos pequeños y tienen retranqueos en los jardines laterales.

En el lugar que se muestra en el Diagrama de Terrenos debe suministrarse una galería de al menos 15 pies de profundidad y 15-35 pies de altura.

Debería crearse una plaza en el lado oeste de Main entre las Calles Fifteenth y Sixteenth. Esa plaza brinda acceso desde la estructura de estacionamiento ubicada entre Sycamore y Main. La galería a lo largo de Main Street debe envolver a los edificios hasta llegar a la estructura de estacionamiento.

Debe realizarse una división definida entre los edificios para los peatones en la misma línea que Fourteenth Street, al norte de Washington.

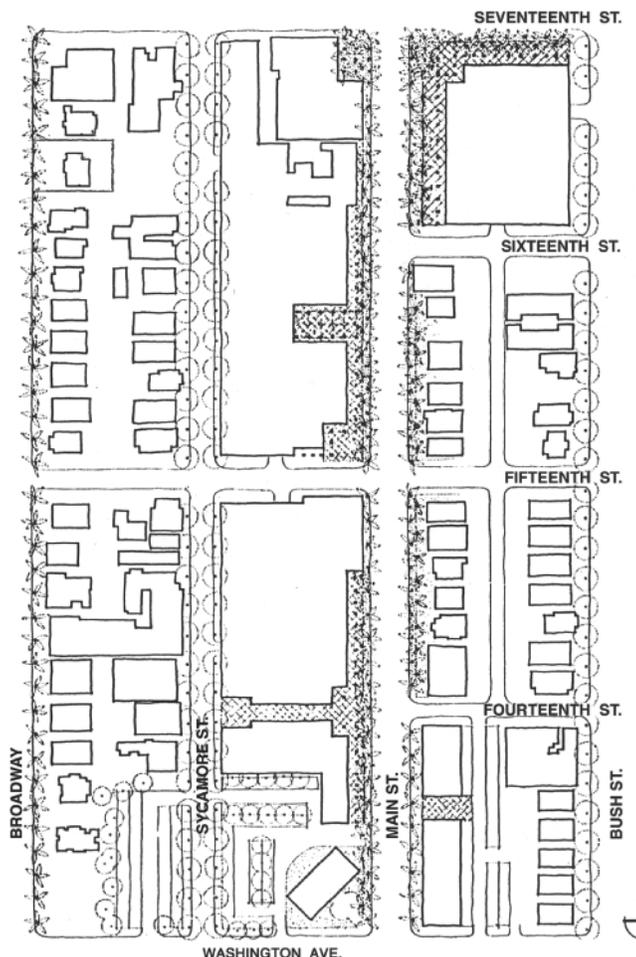
Todos los edificios en el lado oeste de la Calle deben formar un Muro de calle continuo.

Debe emplearse una hilera doble de árboles para calle (palmeras) a lo largo de Main Street para mejorar aun más el espacio peatonal y unificar la vista urbana. Los árboles para calle se plantarán en propiedad privada, y dentro del pasaje autorizado de Main Street.

Debe suministrarse una plaza de acceso en la intersección de las Calles Main y Seventeenth.

Los edificios en el lado este de Main deben ser continuos entre las Calles Seventeenth y Sixteenth así como entre las Calles Washington y Fourteenth con excepción de la plaza que da acceso al estacionamiento.

Los edificios entre las Calles Fourteenth y Sixteenth deben reflejar el contexto y la escala de las estructuras existentes en ese segmento de Main Street. La parcela que delimita con Main, Washington y Sycamore, y que actualmente incluye Home Savings, incluirá un estacionamiento parquizado con árboles frondosos grandes y una amplia plaza en Main y Washington.

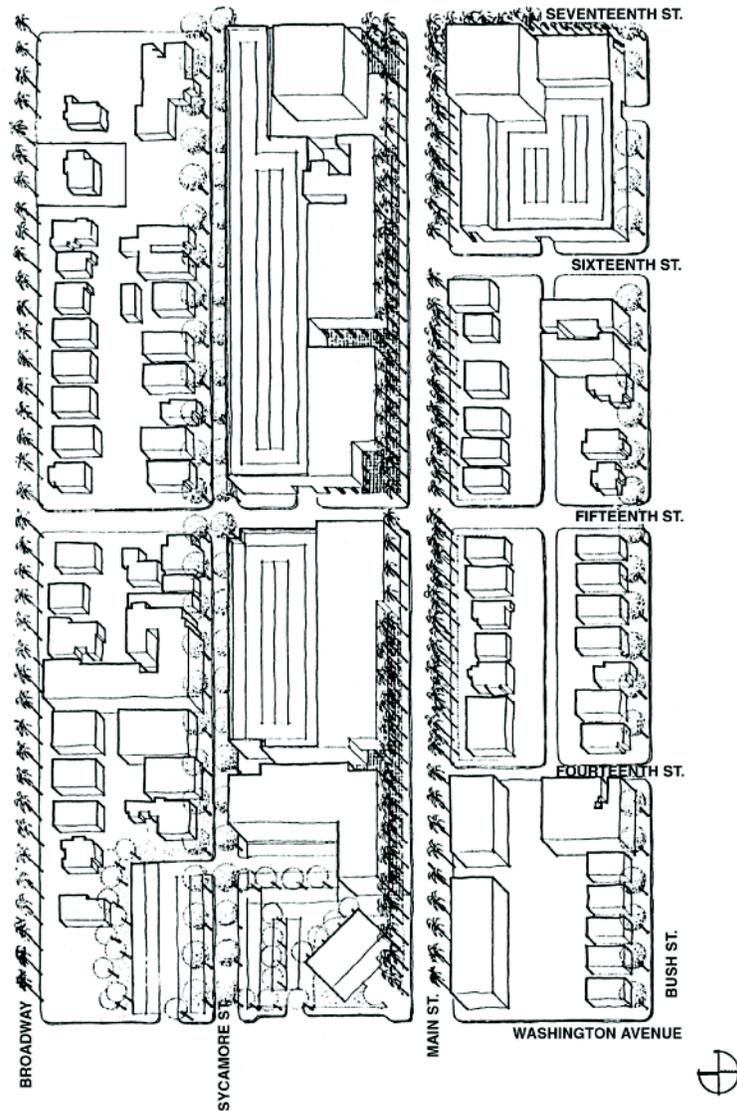


Anexo 31 Diagrama de Terrenos

Diagrama de Edificios (Anexo 32)

El Diagrama de Edificios muestra en tres dimensiones las características descritas en el Diagrama de Terrenos.

Se recomienda un tratamiento sistemático para los edificios a lo largo del lado oeste de Main. El tratamiento de la galería que da a Main y rodea las esquinas en las plazas debería ser continuo, utilizar un espacio uniforme entre las columnas, utilizar detalles similares en las columnas y materiales similares para el piso en todo el lugar.



Anexo 32 Diagrama de Edificios

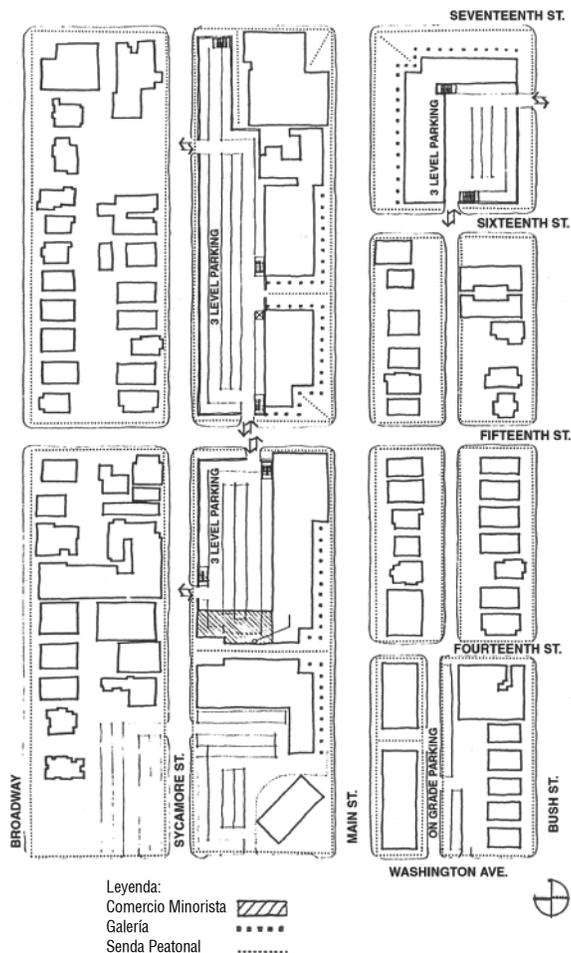
Diagrama Peatonal/de Estacionamiento (Anexo 33)

Estos diagramas muestran los accesos a las estructuras para estacionamiento y las posibles ubicaciones de escaleras que brindan acceso a las calles.

El estacionamiento para las estructuras de pequeña escala en el lado este de Main debe estar en la parte trasera de los terrenos, oculto de Main Street.

Para garantizar calles vividas, se recomiendan las siguientes pautas de diseño:

- Desalentar el acceso del público general desde las estructuras para estacionamiento directamente hacia los edificios para promover la actividad peatonal.
- Las escaleras y ascensores de las estructuras para estacionamiento deben tener acceso directo en las aceras de la calle; preferentemente, las escaleras deben estar ubicadas en la intersección de dos calles o lo más cerca posible de ella.
- Las tiendas que den directamente a Main Street y la senda peatonal de Fourteenth Street.
- Ninguna estructura de estacionamiento debe dar con Main Street.



Anexo 33 Diagrama Peatonal/de Estacionamiento

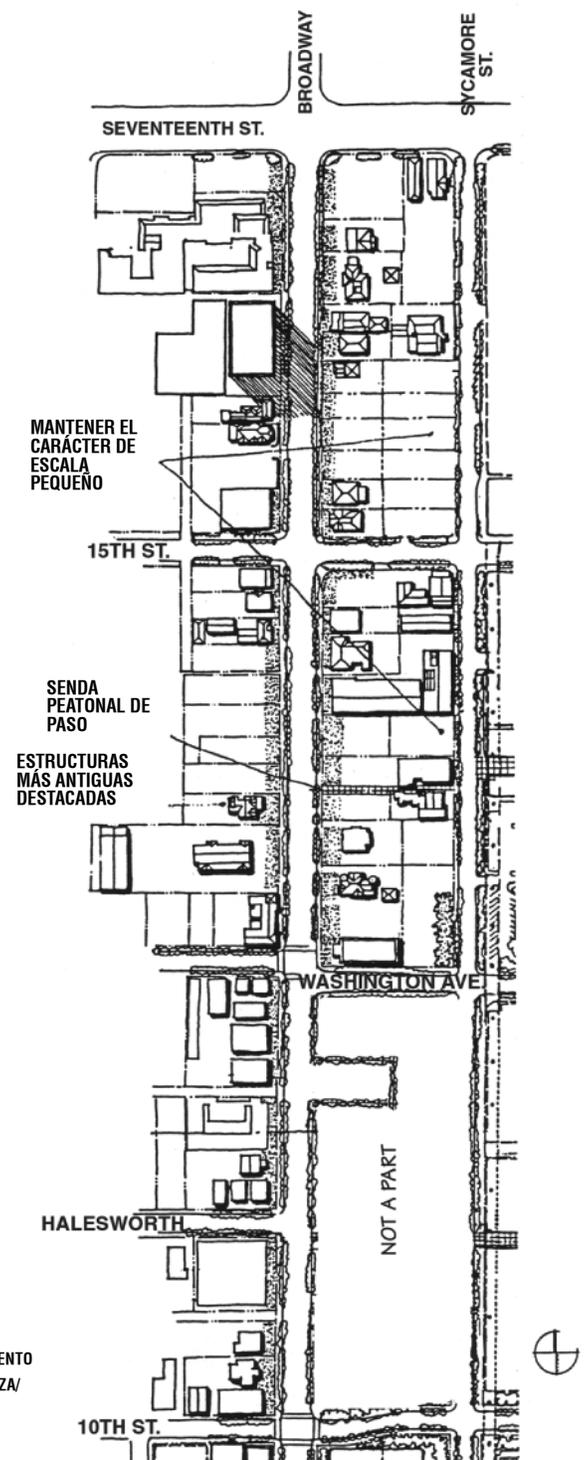
DISTRITO DEL CORREDOR BROADWAY

TEMA

Un importante acceso norte-sur con una escala y un carácter que reflejan su pasado como boulevard residencial, que posee una gran variedad de usos residenciales, institucionales y de oficinas. (Ver Anexo 37, Plano Conceptual del Corredor Broadway.)

OBJETIVOS

- Mantener la escala y el carácter otorgado en gran parte de Broadway por la gran cantidad de estructuras históricas y arquitectónicas, la mezcla de usos de oficinas, institucionales, residenciales, los jardines parquizados y los árboles adultos en las calles.
- Fomentar la revitalización de las actuales propiedades residenciales de familias múltiples para unidades de vivienda seguras e higiénicas.
- Fomentar la revitalización de las propiedades existentes para diversos usos de oficinas profesionales, de servicios y de oficinas institucionales.
- Suministrar calles peatonales que atraviesen la cuadra desde Broadway a Sycamore y Main Street para aumentar las rutas de circulación convenientes.
- Ampliar el espacio abierto verde del frente norte de Washington, en el lado oeste de Sycamore como una conexión visual con la plaza de estacionamiento parquizado propuesta para rodear el estacionamiento actual de Home Savings.
- Mantener el carácter de pequeña escala del uso de oficinas que dan a Sycamore Street entre Washington y Seventeenth Street y, cuando sea necesario, fomentar su revitalización en escala similar.



Anexo 37 Plano Conceptual del Corredor Broadway

USO DE TERRENOS/ACTIVIDADES

El Distrito del Corredor Broadway comprende ambos lados de Broadway y el lado oeste de Sycamore Street entre Washington y Seventeenth Street. Con la notable excepción del edificio de oficinas de 10 pisos en la cuadra 1600 y el complejo de departamentos contiguo, esta área es una mezcla de usos residenciales, de oficina e institucionales en edificios de uno y dos pisos. El Distrito Broadway linda con el Distrito Cívico/Profesional al sur y detrás con el Centro del Distrito One Broadway, y con el Distrito Minorista Especializado de la Comunidad al este. El Distrito Broadway posee un fuerte carácter histórico, con una cantidad de edificios que datan de fines de siglo.

El Distrito Broadway continuará cumpliendo su rol actual en el área del Centro de la ciudad suministrando espacios de menor intensidad para oficinas mezclados con actividades residenciales e institucionales, tales como iglesias y servicios sociales. La escala y forma urbana permanecerán como un vecindario de amplios metros cuadrados para familias únicas con grandes retranqueos desde la calle. Broadway continuará transportando el tráfico pesado como un acceso secundario hacia las áreas del centro y del Centro Cívico hacia el sur. El Distrito Broadway continuará prestando servicio al área del centro y del Centro Cívico con oficinas profesionales, espacio para agencias de servicios semi públicas tales como la YWCA y usos residenciales limitados. Aunque con muy poca intensidad en el carácter, el distrito albergará una amplia variedad de usos y actividades.

Estos usos y actividades incluyen lo siguiente:

- Oficinas profesionales, financieras, de seguros y de bienes raíces con poca circulación de acceso directo.
- Usos de oficinas institucionales, que incluyen usos de agencias públicas y oficinas privadas.
- Consultorios de especialidad, dentales y de medicina general.
- Volver a ocupar las estructuras de familia única para las industrias familiares, como un uso condicional.
- Guarderías infantiles.
- Hogares de asistencia médica institucional y de convalecencia.

MARCO FÍSICO

- Broadway es el principal acceso norte-sur que constituye el límite oeste del Centro de la ciudad.
- Las estructuras más antiguas, los jardines parquizados, los árboles adultos de la calle y los pequeños lotes del frente definen el carácter único de Broadway. (La política de gran alcance del uso de terrenos es crear un espacio abierto parquizado central hasta el Distrito del Centro de la ciudad).

ATRIBUTOS DEL SITIO

- Entre vecindarios residenciales y el distrito comercial central de la ciudad.
- Importante concentración de estructuras antiguas destacadas
- Jardines parquizados y árboles adultos de la calle.
- Lotes pequeños y estructuras principalmente de escala residencial.

OPORTUNIDADES DE URBANIZACIÓN

Las siguientes oportunidades de urbanización definen a los proyectos más importantes dentro del distrito. Las descripciones se aproximan al potencial de urbanización de cada sitio, y no indican las capacidades reales permitidas. Esto se definirá mediante normas de urbanización y pautas de diseño.

Relleno de Pequeños Lotes. Los lotes vacantes actuales, y los que cuentan con estructuras deterioradas que no son arquitectónicamente importantes brindan sitios para un desarrollo de oficinas de pequeña escala que concuerdan con los estilos arquitectónicos y la escala de las estructuras de los alrededores.

Remodelación. Restauración de las estructuras actuales para volver a utilizarlas como oficinas profesionales, de servicios e institucionales.

Revitalización. Mejorar las más importantes estructuras de oficinas para que sean competitivas en el mercado local de oficinas.

PLANO CONCEPTUAL DE PAISAJISMO

El Centro de la ciudad se articula con una construcción urbana de cuadras delimitadas por avenidas y calles. El plano conceptual de paisajismo (Anexo 41, Plano Conceptual de Paisajismo) propone fortalecer el patrón de red existente y definir el carácter de las autopistas individuales con un menú específico de plantas organizadas formalmente a lo largo del espacio de la Calle. Dos espacios abiertos diferentes tienen lugar en Main Street en Home Saving y First Church of Christ Science. Las siguientes secciones representan los diferentes conceptos de paisajes urbanos propuestos desde las palmeras que bordean Main Street hasta las tranquilas copas de los árboles en Bush Street.

ESPACIO ABIERTO PÚBLICO Y PRIVADO

Actualmente todas las áreas de espacios abiertos en el Centro de la ciudad son propiedad privada, con excepción de las calles y otros pasos libres. Esta relación permanecerá igual en el futuro, todo el espacio con acceso público, o la mayor parte del mismo, por ejemplo las plazas, los paseos o patios estará bajo la posesión y administración del sector privado. Se necesitarán nuevas urbanizaciones para mejorar algunas plazas y paseos peatonales de acuerdo con el Plano Conceptual de Paisajismo (Anexo 41).

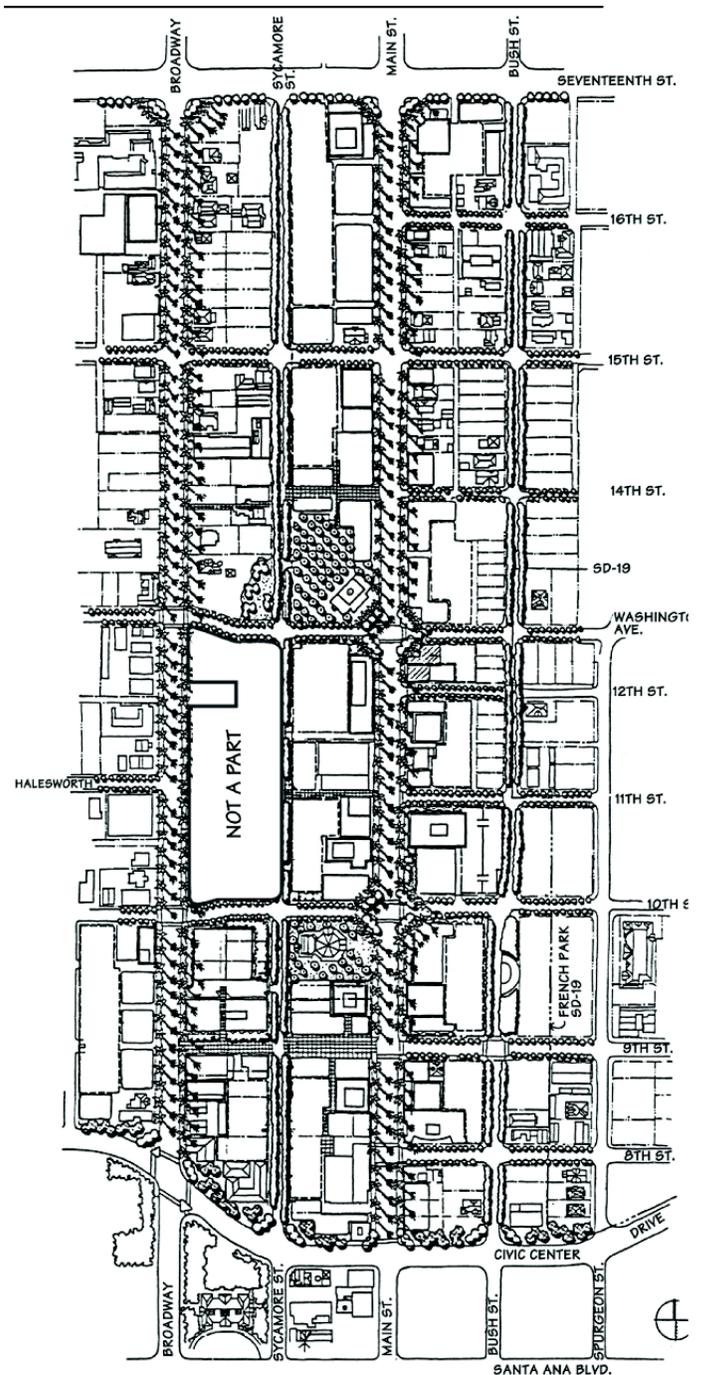
MAIN STREET

Main Street será el acceso al Centro de la ciudad, y el carácter de paisajismo debe reflejar la importancia de esta función. Se recomiendan las Palmeras Pindó para brindar árboles de calle rectos compatibles con el grupo de torres de oficinas y para reflejar el paisaje urbano de Broadway.

Esto desarrollará una escala vertical que se puede identificar a la distancia. Banderines que cuelguen de las luces de la calle pueden realzar aún más la importancia de Main Street y anunciar eventos especiales como festivales y promociones patrocinadas por comerciantes.

A medida que se disponga de fondos, las intersecciones se mejorarán en cuatro lugares: Seventeenth, Washington, Tenth, y Civic Center Drive. Puede mejorarse la pavimentación o pueden utilizarse adoquines entrecruzados para definir el cruce peatonal y establecer una norma para mejorar la calidad de los materiales para el distrito.

Sujetas a la financiación, pueden realizarse las siguientes mejoras del paisaje urbano a lo largo de Main Street para desarrollar un elemento comercial vital:



Anexo 41 Plano Conceptual de Jardines

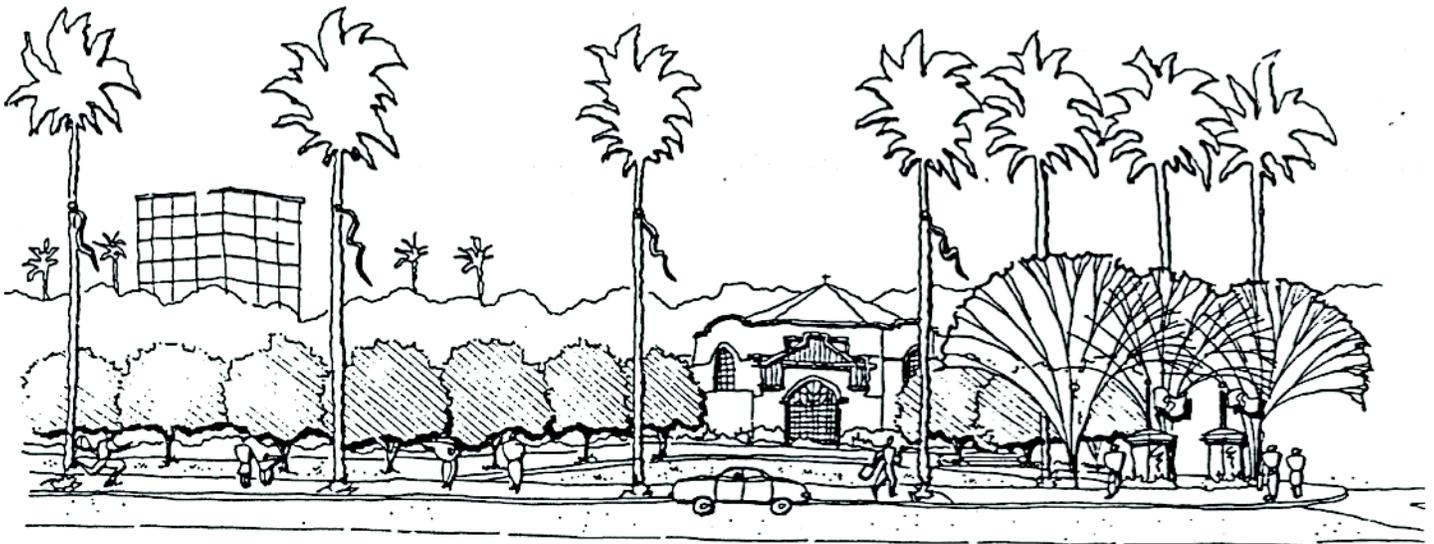
NODOS Y CONECTORES DE ESPACIO PÚBLICO

Dos plazas de espacio abierto (áreas no edificables), First Church of Christ Science y Home Savings, necesitarán un tratamiento especial de paisajismo para crear exitosos lugares de reunión y completar sus límites arquitectónicos actuales

En ambos sitios, la mejora en la esquina de la calle se extenderá a las cuatros esquinas adyacentes. La mejora de la intersección incluirá pavimento mejorado, señalización, banderas y banderines, árboles frondosos para la definición arquitectónica y palmeras para la escala vertical. [La mejora deberá desarrollar un nodo parqueizado que defina el paso libre vehicular y peatonal para seguridad y función.]

El paisajismo envolverá el espacio abierto con árboles frondosos para crear un escenario de parque alrededor y dentro del estacionamiento existente detrás de Home Savings. Los futuros planos de urbanización conservarán la alineación diagonal que creó Homes Savings para garantizar el espacio de la plaza. La disposición de los árboles brindará acceso visual a las estructuras arquitectónicas, ocultará las paredes abandonadas de los edificios vecinos y acentuará la red urbana que los rodea. La plaza alrededor de First Church of Christ Science (Anexo 42, Church Plaza) deberá permanecer como espacio verde. El diseño incorporará una galería minorista a lo largo del límite sur de la plaza.

Los nodos de espacio abierto se conectarán por un corredor pasivo tipo parque. El carácter será natural y de diseño libre formando un oasis lejos de la red urbana. Las plantas autóctonas acentuarán el hábitat existente del roble y del sicómoro.



CIRCULACIÓN

PLANO DE CIRCULACIÓN

Se realizó el análisis de tráfico y la circulación como parte de la evaluación de los planos conceptuales del uso de terrenos propuestos para el Distrito del Centro de la ciudad. El desarrollo ideado para el área de estudio, que consiste en una variedad de usos de terrenos e instalaciones propuestas para estacionamiento, modificará las condiciones de circulación en el área de estudio. El área de estudio se encuentra en las cercanías de la Autopista Santa Ana (1-5) con fácil acceso a las Autopistas Orange (SR-57), Costa Mesa (SR-55) y Garden Grove (SR-22).

Principios del Sistema de Circulación

Mantener Broadway y Main Street como corredores visuales mejorados al mismo tiempo que se garantiza la conservación de las capacidades de acceso norte/sur.

- Fomentar el flujo seguro de peatones en el interior del escenario de cuadras existente.
- Fomentar el uso de cruces peatonales en Main Street/Broadway cuando el control de señales se encuentre disponible.
- Prohibir el estacionamiento en la calle a lo largo de Main Street y Broadway.
- Fomentar el acceso a lotes/estructuras de estacionamiento desde las calles secundarias de este/oeste.
- Ubicar las instalaciones de estacionamiento para que los peatones crucen las calles con total seguridad.

Proteger Bush Street y Sycamore Street del tráfico pesado para preservar y promover su carácter.

- Evaluar el uso del control de una señal de alto en Sycamore Street a la altura de Ninth.
- Aumentar la capacidad del tránsito de automóviles de las calles paralelas, Broadway y Main Street.

Evaluar el potencial de nuevas calles este/oeste y caminos de acceso peatonal, estacionamiento en la calle, mayor definición del patrón de red y circulación entre distritos. Mantener la función de las Calles Civic Center Drive y Tenth, Washington y Seventeenth como conectores este/oeste conservando sus capacidades actuales.

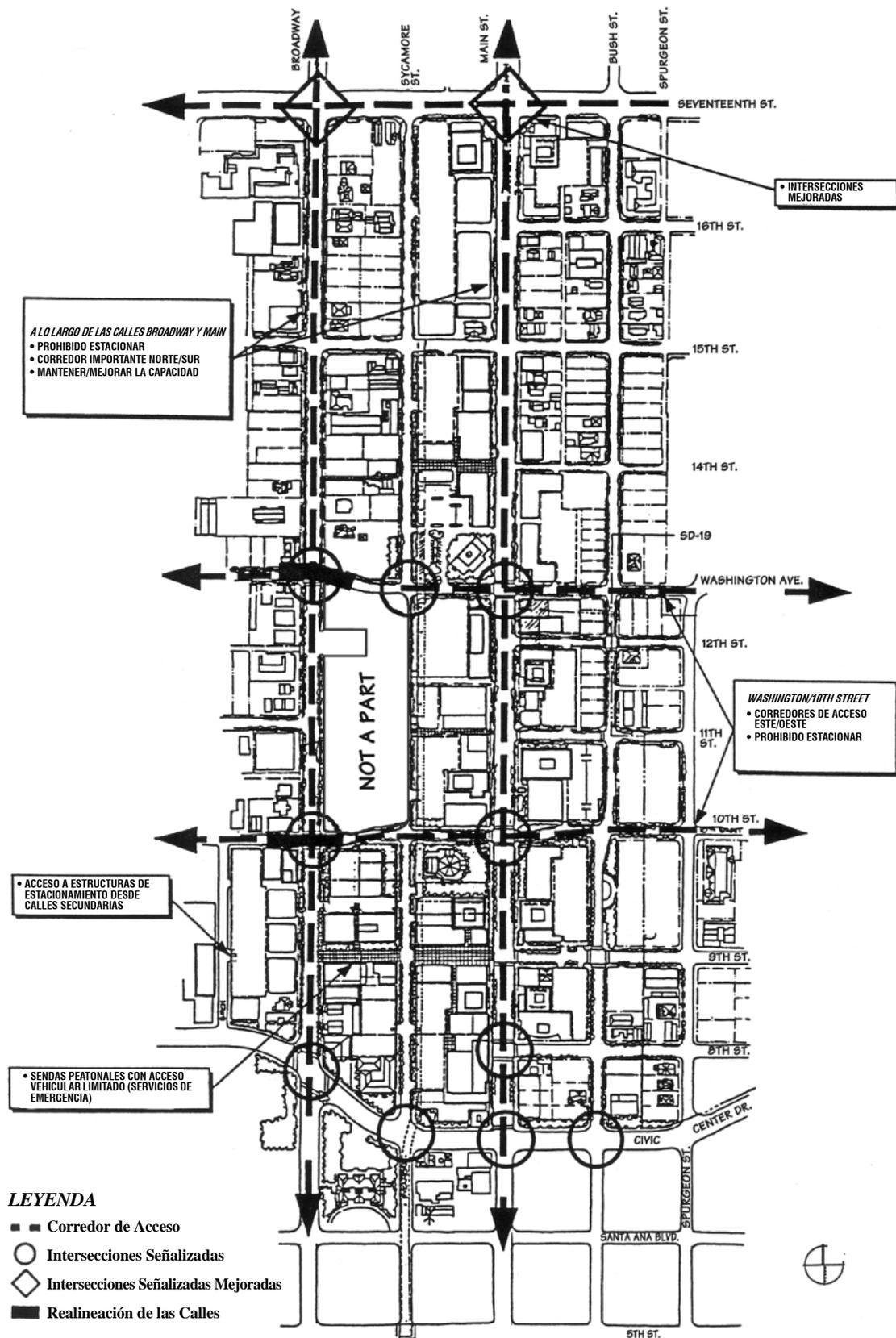
- Proporcionar caminos peatonales de este/oeste extendiendo las Calles Ninth, Eleventh, y Fourteenth en toda el área de estudio, conforme al plano conceptual y a los principios del plano.

- Desalentar el acceso a los lotes/estructuras de estacionamiento desde las Calles Civic Center Drive, Washington y Seventeenth.
- Mejorar el flujo de tránsito por las Calles Civic Center Drive y Tenth, Washington y Seventeenth prohibiendo estacionar en las calles.

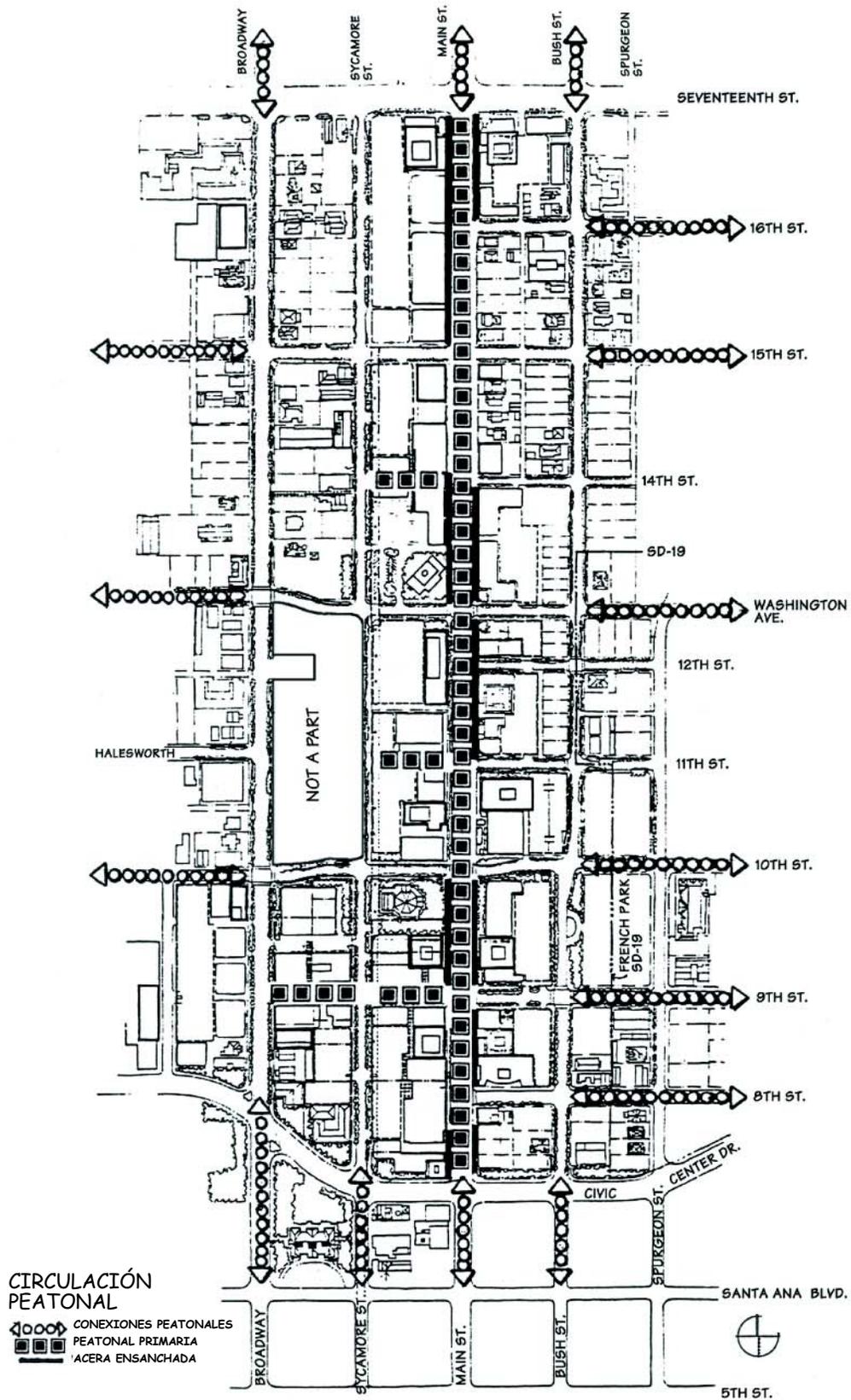
Plano de Circulación Vehicular

Se han identificado y enumerado anteriormente las posibles medidas para implementar los principios. El plano de circulación para el Distrito del Centro de la ciudad se ilustra en el Anexo 45, Plano de Circulación. El plano de circulación incorpora la mayoría de las medidas mencionadas anteriormente. Algunos de los elementos del plano de circulación como se ilustra en el Anexo 46 son los siguientes:

- Se recomendaron nuevas sendas peatonales. En la recomendación de estas sendas se consideraron la seguridad del peatón y la mínima interacción peatonal/vehicular. A lo largo de algunas sendas peatonales, el tránsito vehicular se limita solamente a vehículos de emergencias y de servicios. El cruce de peatones en Main Street y Broadway se limitó a las intersecciones señalizadas existentes.
- No se recomendaron nuevas señales de tránsito. Se recomienda que no se permita estacionar a lo largo de Main Street para mejorar el movimiento del tránsito continuo.
- El acceso a las estructuras de estacionamiento propuestas se limitó principalmente a las Calles locales tales como Bush, Sycamore, Birch, Eighth, y Ninth.
- Se planificaron varias mejoras en las intersecciones a lo largo de la Ciudad de Santa Ana para mejorar el flujo de tránsito en el sistema de accesos, que incluye Main Street y Seventeenth Street, Broadway y Seventeenth Street, y Main Street y First Street. Las intersecciones mejoradas deberán contar con dos carriles para girar a la izquierda, tres carriles rectos y un carril para girar a la derecha en cada aproximación a la intersección. El entorno de construcciones puede afectar el grado en que se desarrolla una intersección mejorada.



Anexo 45 Plano de Circulación



Anexo 46 Circulación Peatonal

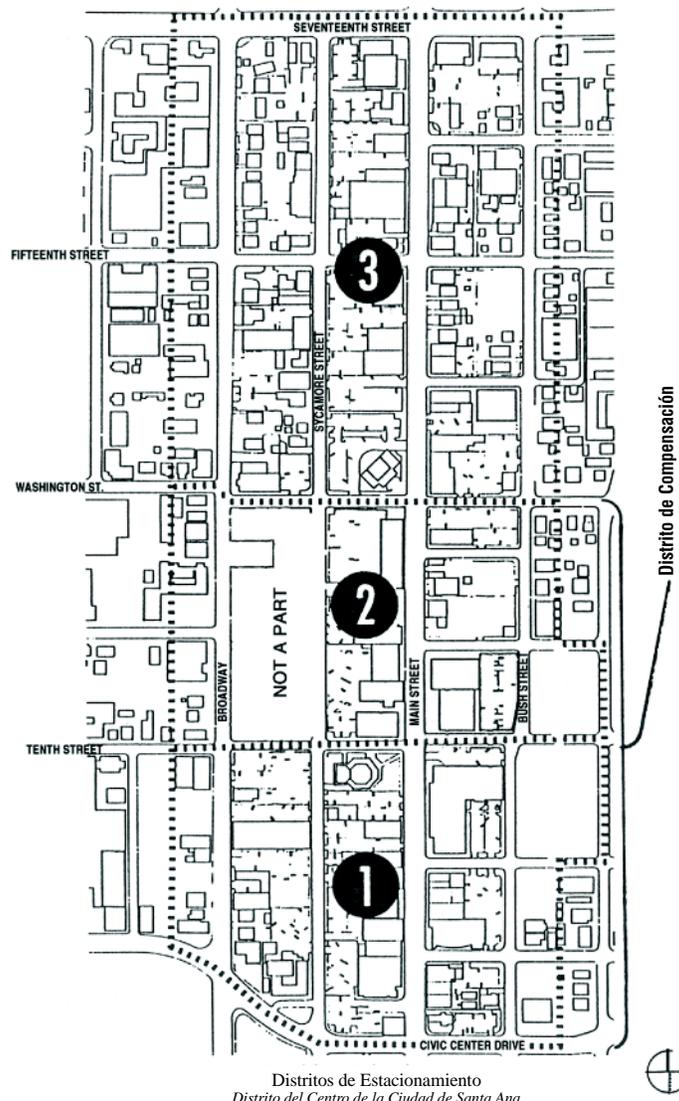
4. Se paga una tarifa de estacionamiento compensatoria por cada espacio que no cumpla con los requisitos conforme a lo especificado en el Capítulo 41 SAMC.

Subdistrito II – Distrito Financiero

1. Se proporcionará y construirá un estacionamiento en el lugar según las normas de urbanización comercial, las normas de estructura de estacionamientos en la ciudad y las pautas del Centro de la ciudad que se exponen aquí.
2. Se recomienda el uso de estacionamiento compartido y/o colectivo. La aprobación es igual a la que se especifica en el Capítulo 41 SAMC.
3. Estacionamiento público dentro de los 800 pies del uso al que servirá y el propietario del uso paga el impuesto al distrito de tasación de estacionamiento, lo cual satisface el requisito de estacionamiento en el lugar especificado en el punto número 1 mencionado anteriormente.

Subdistrito III - Distrito Minorista Especializado de la Comunidad

1. Se proporcionará y construirá un estacionamiento en el lugar según las normas de urbanización comercial, las normas de estructura de estacionamientos en la ciudad y las pautas del Centro de la ciudad que se exponen aquí.
2. Se recomienda el uso de estacionamiento compartido y/o colectivo. La aprobación es igual a la que se especifica en el Capítulo 41 SAMC.



Anexo 47 Distritos de Estacionamiento del Centro de la Ciudad

Los elementos de diseño del Centro de la ciudad que se condicionarán como mejoras del urbanizador en proyectos adyacentes incluyen:

- Mejoras de paisajismo.
- La extensión de los conectores peatonales de las Calles Ninth, Eleventh, y Fourteenth.
- Las características de la esquina de Seventeenth Street y Civic Center Drive.
- Las características urbanas de la plaza en Washington y Tenth Street.

Mientras tanto, la financiación proveniente de mejoras de capital de la Ciudad se concentrará en las mejoras del paisaje urbano. Esto incluye:

- Un programa de estacionamiento y paisaje urbano en Main Street
- Un programa de banderines de identificación
- Tratamientos de accesos.

La estrategia de implementación incluye prioridades por etapas que se concentran en ambos extremos del área del Centro de la ciudad y luego se dirigen al interior:

Prioridad 1 - Debe proporcionarse el estímulo directo hacia la revitalización del distrito cívico/profesional mediante la construcción de una estructura de estacionamiento público en el lado oeste de Sycamore, al sur de la extensión Ninth Street. Como parte de este proyecto, se realizará la extensión de Ninth Street como corredor peatonal. También se implementarán programas de estacionamiento en Main Street y de paisaje urbano. La creación de un nuevo estacionamiento en el distrito Cívico/Profesional constituirá un atractivo importante para nuevos empresarios y con el tiempo para nuevas construcciones.

Prioridad 2 - Se proseguirá con la construcción de un nuevo centro de compras comunitario a lo largo del lado oeste de Main Street entre Washington Avenue y 17th Street. Este proyecto requerirá la notable participación de la Agencia de Urbanización de la Comunidad para reclutar un urbanizador e inquilinos importantes que incluyan un supermercado, y para la colaboración con el conjunto de terrenos. El proyecto necesitará integrar la construcción de una estructura de estacionamiento para satisfacer las necesidades del nuevo desarrollo comercial. Las instituciones financieras actuales también pueden contratarse e incorporarse al plan de urbanización para que funcionen como elementos claves en todo el proyecto de servicio a la comunidad. El conector peatonal que se muestra en el plano a lo largo de Fourteenth Street también se debe construir como un corredor peatonal central y de entretenimiento.

También es necesario el desarrollo de mejoras en el distrito del Centro Comercial de la Ciudad. El distrito es un mecanismo para que los negocios del área se reúnan para comercializar y realizar actividades de auto

promoción, y para desarrollo de negocios al igual que en el área del centro.

La Ciudad realizará investigaciones mediante fondos de capital, donaciones y otras fuentes de financiación para adquirir parcelas sin urbanizar en el lado oeste de Sycamore Street al norte de Tenth Street, que son muy importantes para el recurso central del espacio abierto del plano. Esta área se puede convertir en el parque urbano propuesto.

Prioridad 3 - Construir instalaciones para estacionamiento desde Tenth Street a Washington Avenue junto con el conector peatonal entre cuadras a lo largo de Eleventh Street. Una vez que se cree el estacionamiento adicional en el lado este de Sycamore Street, se pueden tomar medidas para desarrollar el espacio abierto central. El espacio alrededor de la iglesia y los tres lotes a lo largo del lado oeste de Sycamore Street al sur de Washington Avenue se pueden combinar con los lotes hacia el sur adquiridos durante la Prioridad 2 para completar el desarrollo del parque urbano. Esta prioridad también incluye la construcción de una estructura de estacionamiento al oeste de Broadway, al sur de Tenth Street con acceso vehicular en Birch Street y acceso peatonal a Broadway.

MATRIZ DE IMPLEMENTACIÓN

La siguiente matriz describe el programa de implementación detallando las prioridades mencionadas anteriormente bajo los títulos de desarrollo y estacionamiento, paisaje urbano, espacio abierto y mercadeo. Los proyectos se organizan y priorizan a corto, mediano y largo plazo. Generalmente, corto plazo implica dentro de cinco años, mediano plazo entre cinco y 10 años y largo plazo más de 10 años. Las actividades y proyectos se priorizan en función de su habilidad para estimular nuevas inversiones privadas en el Centro de la ciudad.

El Programa de Implementación sirve como guía para destinar los recursos de la Ciudad al Centro de la misma así como también para ayudar a la financiación privada y a la inversión de capital. A medida que se dispone de fondos, se otorga máxima prioridad a los proyectos identificados como a corto plazo y los mismos se incluyen en el proceso presupuestal de la Ciudad. El interés en el desarrollo privado también puede ocasionar la asignación de recursos públicos y las prioridades de los proyectos si se determina que los proyectos privados promueven las metas y objetivos del Plano Específico.